

ACCERTAMENTO

Holding immobiliari: gli incentivi fiscali della Legge di Bilancio 2025

di Angelo Ginex

Seminario di specializzazione

Assegnazione, trasformazione ed estromissione agevolata

Scopri di più

La **L. 207/2024 30** (c.d. **Legge di bilancio 2025**), pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31.12.2024 e in vigore dall'1.1.2025, ha introdotto rilevanti novità in materia di **assegnazione e cessione ai soci di beni immobili non strumentali**.

In particolare, la novella ha previsto che le **società commerciali** (S.p.A., S.a.p.a., S.r.l., S.n.c. S.a.s.) che, entro il 30.9.2025, **assegnano o cedono** ai soci **beni immobili** (nonché beni mobili iscritti in pubblici registri) **non strumentali all'attività propria dell'impresa** (generalmente, quindi, gli **immobili abitativi**), possono godere di un'importante **agevolazione fiscale**. A tal fine, **tutti i soci devono risultare iscritti nel libro dei soci**, ove prescritto, alla **data del 30.9.2024**, ovvero devono essere iscritti entro **30 giorni dalla data di entrata in vigore della suddetta legge**, in forza di titolo di trasferimento avente **data certa anteriore all'1.10.2024**. Le medesime previsioni trovano applicazione alle società che optano per la **trasformazione in società semplici entro il 30.9.2025**, avendo per oggetto esclusivo o principale la **gestione dei citati beni**.

La suddetta **agevolazione fiscale** consiste in un'**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella **misura dell'8% ovvero del 10,5%** per le società considerate **non operative** in almeno 2 dei 3 periodi d'imposta precedenti a quello in corso al **momento dell'assegnazione**, della cessione o della trasformazione, da applicarsi sulla **differenza tra:**

- **il valore normale** dei beni assegnati, o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e;
- **il loro costo fiscalmente riconosciuto**.

Nel caso specifico dei **beni immobili**, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, vi è, altresì, la possibilità di determinare il **valore normale** (il c.d. valore di mercato) in misura pari a quello risultante sulla base delle **rendite catastali rivalutate**, che generalmente risulta **inferiore rispetto a quello di mercato**, con l'effetto di **ridurre**

ulteriormente il carico impositivo dell'operazione. Occorre, comunque, tenere presente che, in caso di **cessione**, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il **corrispettivo non** può comunque essere **inferiore al minore tra il valore di mercato e il valore catastale**.

Inoltre, è d'uopo evidenziare che le **riserve in sospensione d'imposta** annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci (e quelle delle società che si trasformano) sono assoggettate ad una (ulteriore) imposta sostitutiva nella **misura del 13%**. Nel caso di specie, potrebbe essere valutato il **previo affrancamento** delle riserve, ai sensi dell'[articolo 14, D.Lgs. 192/2024](#), con la **minore aliquota del 10%** mediante **pagamento dilazionato**.

La **cessione e trasformazione non** danno luogo a **imposizione** in capo ai soci, mentre l'**assegnazione non** attribuisce **rilevanza** alle **somme già assoggettate a imposta sostitutiva** dalla società (queste vengono scomutate) ai fini della determinazione della plusvalenza o dell'utile in natura eventualmente conseguiti dall'**assegnatario** (e assoggettati a tassazione ordinaria in misura pari al 26%).

Le società che si avvalgono della disciplina in esame sono tenute a versare il **60%** dell'imposta sostitutiva **entro il 30.9.2025** e il restante **40% entro il 30.11.2025**.

Ai fini delle **imposte indirette**, è previsto che le **aliquote dell'imposta proporzionale di registro** eventualmente applicabili sono **ridotte alla metà** (quindi, al posto dell'ordinario 9% si applica il 4,5%) e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa (ovvero, 200 euro ciascuna). Resta poi fermo, ove trovi applicazione, il **regime Iva** (in via generale, il trasferimento di immobili abitativi è esente).

Si rammenta che l'Agenzia delle entrate, in passato ([Circolare n. 26/E/2016](#)), ha chiarito di ritenere applicabile l'agevolazione in esame anche agli **immobili commerciali locati** per i quali **l'attività di locazione sia prevalente in termini quantitativi e qualitativi**.

Pertanto, la riproposizione dell'**assegnazione agevolata** di immobili non strumentali potrebbe rappresentare un'interessante opportunità per eliminare il **doppio livello di tassazione** società/socio sui redditi da locazione (non proprio efficiente in presenza di una immobiliare), nonché per avvalersi dei **regimi fiscali** tipici delle **persone fisiche** (ad esempio, il regime della **cedolare secca** sui canoni di locazione nella misura del 21%, oppure quello delle **detrazioni sulle ristrutturazioni**).

Da ultimo, l'**assegnazione agevolata** ai soci offre la possibilità **di ovviare all'applicazione della disciplina sulle società di comodo**, pur a fronte del recente dimezzamento delle **percentuali minime di redditività** rilevanti ai fini del superamento del **test di operatività**, che di fatto ne ha ridotto l'ambito di applicazione ai soggetti con ricavi irrisori (tali percentuali, ora, sono pari al **3%** del valore per gli **abitativi** e al **2,5%** per gli **uffici**). Il medesimo risultato potrebbe essere raggiunto dalle società di mero godimento immobiliare mediante la **trasformazione in società semplice** (che, per l'appunto, sfugge alla disciplina sulle **società di comodo**).