



IMPOSTE INDIRETTE

Assegnazioni agevolate tra esenzione ed esclusione da Iva

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari



"Where your home
comes to life"

La legge di bilancio 2025 ha riproposto la **possibilità per le società di assegnare** o cedere in modo agevolato **beni immobili ai soci entro il 30 settembre 2025**. Questa misura, già prevista in passato, offre **vantaggi fiscali significativi**, ma richiede una **corretta gestione delle regole Iva** e delle altre **imposte indirette**.

Uno degli aspetti centrali riguarda la **distinzione tra assegnazioni e cessioni di immobili**. Le **assegnazioni possono**, in determinati casi, **essere escluse dal campo di applicazione dell'Iva**, mentre **le cessioni rientrano sempre nel regime Iva**, anche se possono essere **esenti o imponibili** a seconda delle circostanze.

La **normativa di riferimento è complessa** e si basa su una serie di chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, in particolare con la [circolare n. 26/E/2016](#), che riprende e aggiorna i principi già espressi nella [circolare n. 40/E/2002](#). Questi documenti sono **fondamentali per interpretare correttamente le regole applicabili alle assegnazioni agevolate**.

Secondo la normativa e la prassi amministrativa, le assegnazioni di immobili ai soci sono considerate **fuori campo Iva** quando **la società ha acquistato l'immobile senza applicazione dell'Iva**. Questo può avvenire in **tre casi principali**:

- **acquisto da privato**: l'immobile è stato acquistato da un soggetto privato, quindi senza applicazione dell'Iva;
- **acquisto prima del 1° gennaio 1973** (data di introduzione dell'Iva in Italia): gli acquisti precedenti non erano soggetti a tale imposta;
- **acquisto senza diritto alla detrazione dell'Iva**: l'Iva non è stata detratta, ad esempio per indetraibilità totale.

In queste situazioni, **l'assegnazione ai soci non è assimilata a una cessione ai fini IVA**, ma rappresenta una **destinazione del bene a finalità estranee** all'attività d'impresa, come previsto dall'[articolo 2, comma 2, n. 5, D.P.R. 633/1972](#). Si tratta di una **deroga al principio generale** secondo cui le assegnazioni sono equiparate alle cessioni.



Un aspetto importante riguarda **gli interventi successivi all'acquisto**: se la società ha effettuato **lavori di ristrutturazione o miglioramento** sull'immobile, **l'assegnazione resta fuori campo Iva**, ma occorre **rettificare la detrazione dell'Iva** relativa a tali interventi **se non sono trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione**. Diversa è la disciplina per le **cessioni agevolate**. In questi casi, l'operazione rientra sempre **nel campo di applicazione dell'Iva**, anche se può essere **esente o imponibile** a seconda di vari fattori:

- **soggetto cedente**: se la società cedente è un'impresa costruttrice o ha ristrutturato l'immobile, può optare per l'applicazione dell'Iva;
- **opzione nell'atto di vendita**: è possibile scegliere di applicare l'Iva anche in presenza di esenzione, a determinate condizioni.

La **qualifica di soggetto Iva** della società cedente comporta, pertanto, che **la cessione sia sempre rilevante ai fini Iva**, anche se esente. In questi casi, la **disciplina delle imposte indirette varia a seconda della tipologia di immobile** (abitativo o strumentale) e della **presenza dei requisiti "prima casa" in capo al socio assegnatario**. L'esclusione dall'Iva delle assegnazioni ai soci ha, infatti, **importanti conseguenze sulle altre imposte indirette**:

- **imposta di registro**: si applica in *misura proporzionale del 4,5%, ridotta all'1% se il socio assegnatario ha i requisiti "prima casa"*;
- **imposte ipotecarie e catastali**: sono dovute in **misura fissa di 50 euro ciascuna**, anche **per immobili strumentali**.

Al contrario, **se l'assegnazione è esente da Iva** (ad esempio, perché l'acquisto è avvenuto con Iva detratta ma la società non è costruttrice), **si applicano regole diverse**:

- **per immobili abitativi: imposta di registro al 4,5% o 1%** ("prima casa"), imposte ipotecarie e catastali **fisse a 50 euro**;
- **per immobili strumentali: tutte le imposte** (registro, ipotecaria, catastale) sono dovute in misura fissa di **200 euro ciascuna**.

Come descritto, la disciplina delle assegnazioni e cessioni agevolate di immobili ai soci è articolata e richiede **un'attenta valutazione delle modalità di acquisto**, delle **eventuali detrazioni Iva e delle caratteristiche dell'immobile**. La corretta applicazione delle norme consente di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Bilancio 2025, **ottimizzando il carico tributario** e riducendo i rischi di contenzioso con l'Amministrazione finanziaria.