



IMPOSTE SUL REDDITO

Assegnazione agevolata e “potenziali” redditi diversi

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Seminario di specializzazione

Assegnazione, trasformazione ed estromissione agevolata

[Scopri di più](#)

La Legge di Bilancio 2025 ha riproposto la possibilità di effettuare **l'assegnazione o la cessione agevolata di beni ai soci**, nonché la **trasformazione agevolata** di alcune società immobiliari in **società semplici**. Il termine previsto per cogliere queste opportunità è stato fissato al **30 settembre 2025**. Tali operazioni, finalizzate a favorire la **fuoriuscita di immobili dal patrimonio societario con un regime fiscale di favore**, richiedono un'attenta valutazione delle **conseguenze tributarie**, sia nell'immediato sia in prospettiva di una **futura cessione dei beni** stessi da parte dei **soci assegnatari/cessionari** o da parte della **società semplice post trasformazione agevolata**.

Uno degli aspetti centrali riguarda il **valore fiscale che il bene assume in capo al socio assegnatario o alla società semplice post trasformazione**. La normativa e i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate ([circolare n. 26/E/2016](#)) stabiliscono che:

- in caso di **assegnazione agevolata**, il costo fiscalmente riconosciuto al socio è pari al **valore utilizzato dalla società per il calcolo dell'imposta sostitutiva**, generalmente coincidente con il **valore catastale** del bene (ma non necessariamente, in quanto può essere preso quale riferimento anche il **valore normale** o un valore intermedio);
- in caso di **cessione agevolata**, il valore di riferimento è il **corrispettivo pattuito** tra le parti.

Qualora la società possa fruire della **trasformazione agevolata in società semplice**, il bene viene trasferito alla società semplice **mantenendo il medesimo costo fiscale** che aveva in capo alla società originaria. L'unico effetto per i soci consiste nell'**incremento del costo fiscale della partecipazione**, pari al **valore su cui è stata pagata l'imposta sostitutiva**.

Un elemento di rilievo è la **continuità del periodo di possesso**: nella trasformazione in società semplice, quest'ultima subentra **senza soluzione di continuità nel periodo di possesso dell'immobile** già detenuto dalla **società originaria**. Questo aspetto assume rilevanza nella **successiva determinazione delle plusvalenze** in caso di cessione del bene. La disciplina delle plusvalenze immobiliari, ai sensi dell'[articolo 67, Tuir](#), prevede che la **cessione di immobili**



generi un reddito diverso se avviene **entro cinque anni dall'acquisto o dalla costruzione**. La modalità con cui il bene è pervenuto al socio o alla società semplice **incide direttamente sul calcolo di tale periodo**, come di seguito descritto:

- **nell'assegnazione o cessione agevolata il quinquennio di possesso** decorre **dalla data dell'assegnazione o cessione agevolata stessa**. Pertanto, una **successiva vendita entro cinque anni** da tale data **può generare una plusvalenza tassabile**;
- nella trasformazione in società semplice, la **società semplice eredita il periodo di possesso pregresso della società originaria**. La verifica della rilevanza fiscale della plusvalenza richiede quindi di retroagire alla data di originario acquisto del bene da parte della società trasformata.

Questa differenza operativa può determinare **scenari molto diversi** in termini di **tassazione delle plusvalenze**, incidendo sulla convenienza delle diverse operazioni.

Un'esenzione rilevante riguarda i casi in cui il **bene assegnato o ceduto venga adibito ad abitazione principale dal socio o dai suoi familiari**. In tal caso, la plusvalenza realizzata con una successiva cessione **entro cinque anni non è imponibile**, purché l'utilizzo come abitazione principale abbia caratterizzato la maggior parte del periodo di possesso ([**articolo 67, comma 1, lettera b\), Tuir**](#))

Diverso è il **trattamento dei terreni edificabili**: la successiva vendita, **anche dopo il decorso del quinquennio**, genera sempre un **reddito diverso imponibile**, in quanto la normativa non prevede alcuna esclusione per tali beni. Questo vale sia **per il socio assegnatario sia per la società semplice** che abbia ricevuto il terreno nell'ambito delle operazioni agevolate.