



NEWS

Euroconference

Edizione di venerdì 27 Giugno 2025

IVA

Assegnazioni agevolate: trattamento ai fini Iva e problematiche connesse

di **Fabio Garrini**

IMPOSTE SUL REDDITO

Differenziali dei bonus edilizi rilevanti nel reddito di lavoro autonomo

di **Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari**

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Perdite e conferimento di azienda: le novità del D.L. 84/2025

di **Luciano Sorgato, Paolo Meneghetti - Comitato Scientifico Master Breve 365**

IMPOSTE SUL REDDITO

Scadenza di pagamento delle imposte con doppio binario

di **Alessandro Bonuzzi**

IMPOSTE SUL REDDITO

Centri estivi e responsabilità gestionali: cosa cambia con la Riforma dello Sport

di **Matteo Pozzi**

IVA

Assegnazioni agevolate: trattamento ai fini Iva e problematiche connesse

di **Fabio Garrini**

Rivista AI Edition - Integrata con l'Intelligenza Artificiale

LA CIRCOLARE TRIBUTARIA

IN OFFERTA PER TE € 162,50 + IVA 4% anziché € 250 + IVA 4%
Inserisci il codice sconto **ECNEWS** nel form del carrello on-line per usufruire dell'offerta
Offerta non cumulabile con sconto Privilege ed altre iniziative in corso, valida solo per nuove attivazioni.
Rinnovo automatico a prezzo di listino.


-35%


Abbonati ora

Nelle prossime settimane, una volta completata la campagna dichiarativa, gli studi inizieranno a valutare per la propria clientela l'opportunità di realizzare operazioni di assegnazione agevolate; ovviamente il consiglio è quello di non attendere troppo, perché i passaggi da seguire per addivenire all'atto di assegnazione (ovvero di trasformazione) entro la fine di settembre sono diversi, considerando anche la pausa estiva che necessariamente rallenterà il processo.

Nel presente contributo andremo a proporre considerazioni riguardanti gli aspetti Iva che interessano tale operazione, ricordando che la disciplina agevolata nulla prevede in relazione all'Iva (sono previste unicamente agevolazioni riguardanti l'imposta di registro e le ipocatastali).

Per le assegnazioni gli adempimenti sono rinviati al momento nel quale sarà posto in atto l'atto (e lo stesso vale per le trasformazioni). Per le estromissioni, quando queste fossero rilevanti ai fini Iva, andava emessa l'autofattura tenendo conto della data di effettiva estromissione, che andava realizzata entro lo scorso 31 maggio; pertanto, se il documento non viene inviato allo Sdl entro il 12 giugno, occorrerà attivarsi per sistemare il ritardo (nessun problema invece nel caso in cui l'estromissione fosse fuori dal campo di applicazione dell'Iva).

Ci soffermeremo anche sulle conseguenze sulla detrazione dell'imposta assolta sugli acquisti nel caso in cui le operazioni agevolate fossero esenti o fuori campo Iva (ipotesi frequenti nel campo immobiliare).

Premessa

La Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024) ha riproposto gli istituti per la fuoriuscita agevolata dei beni (in particolare gli immobili) dalla sfera dell'impresa. Si tratta di istituti già proposti più di una volta nel corso degli ultimi anni (da ultimo, un paio di anni fa, con la L. 197/2022) e che vengono applicati sulla base delle regole introdotte nel 2016 dalla L. 208/2015:

assegnazione, cessione ai soci, estromissione dalla ditta individuale e trasformazione della società in società semplice.

Mentre è prevista una puntuale regolamentazione ai fini delle imposte dirette, ai fini delle imposte indirette viene unicamente prevista la riduzione alle metà dell'imposta di registro e l'applicazione in misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale.

Nulla viene invece previsto ai fini Iva: tali operazioni vengono quindi lasciate alla disciplina ordinaria che, comunque, in molti casi, risulta essere di vantaggio.

Va comunque osservato che proprio a fini Iva si presentano non poche problematiche da gestire, che in molti casi possono costituire un limite di convenienza alla possibilità di porre in essere una delle procedure agevolate.

Visto che l'attuale disciplina è una totale riproposizione di quella già presentata nel 2016, è possibile sfruttare l'impianto interpretativo al tempo fornito dall'Amministrazione finanziaria. In particolar modo potrà essere sfruttato il contributo sul tema offerto dalla circolare n. 26/E/2016.

L'assegnazione e l'estromissione

La disciplina dell'assegnazione ai soci della società e dell'estromissione dalla ditta individuale non presenta una specifica disciplina Iva per accompagnare la fuoriuscita del bene dal perimetro dell'impresa; si presenta quindi la necessità di applicare le ordinarie regole previste dal D.P.R. 633/1972. Questo, però, si badi bene, non è necessariamente da considerarsi una dimenticanza atta a inceppare i meccanismi di convenienza dell'operazione.

L'articolo 2, comma 2, n. 5) e 6), D.P.R. 633/1972., stabilisce una assimilazione ai fini Iva tra le estromissioni / assegnazioni da un lato, e l'ordinaria operazione di cessione dall'altro: tali operazioni senza corrispettivo devono essere trattate, ai fini Iva, al pari delle operazioni onerose.

Sul punto la circolare n. 26/E/2016 ricorda opportunamente che assegnazioni ed estromissioni (ma non le cessioni) esulano dal campo di applicazione dell'Iva quando a essere assegnati sono beni che non abbiano consentito la detrazione dell'Iva in ragione del loro acquisto presso un soggetto privato, ovvero beni il cui acquisto è avvenuto prima dell'introduzione dell'Iva nell'ordinamento interno (acquisti *ante* 1973), nonché nei casi in cui i beni sono acquistati o importati senza il diritto alla detrazione, neanche parziale, della relativa imposta, ai sensi degli articoli 19, 19-bis.1 e 19-bis.2, D.P.R. 633/1972.

Peraltro, benché la norma richiami tale esclusione da Iva solo per le estromissioni, già con la circolare n. 40/E/2012 (a seguito di una nutrita serie di sentenze della Corte di Giustizia UE in tal senso) l'Agenzia delle entrate chiarì che anche l'assegnazione deva essere soggetta alla medesima previsione.

Da notare che qualora il bene, acquistato senza applicazione dell'Iva, sia stato oggetto di interventi sui quali l'Iva è stata detratta, comunque non ne cambia la natura (l'assegnazione continuerà a essere fuori campo Iva, nei 3 casi in precedenza ricordati); semplicemente, se dette spese sono incrementative, occorrerà (eventualmente) procedere alla rettifica della detrazione se gli interventi sono stati realizzati nell'ambito del decennio di monitoraggio previsto per gli immobili.

Una volta stabilita la rilevanza o meno dell'operazione ai fini Iva occorre verificare lo specifico trattamento da riservare all'operazione: per le operazioni rilevanti, quando si tratta di fabbricati occorre valutare l'imponibilità o l'esenzione. Come noto, il trattamento di tali operazioni è regolato dall'articolo 10, D.P.R. 633/1972, rispettivamente al punto 8-*bis* per i fabbricati abitativi e al punto 8-*ter* per i fabbricati strumentali.

Tale trattamento dipende principalmente dalla natura dell'immobile oggetto di assegnazione.

In relazione ai fabbricati abitativi (intendendosi per tali quelli appartenenti alla categoria catastale A, con esclusione di quelli ricompresi nella categoria A/10) l'assegnazione è di regola esente. È, invece, imponibile l'assegnazione effettuata dall'impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; l'assegnazione da parte della società costruttrice è invece esente con possibile opzione per l'imponibilità quando avviene oltre il termine dei 5 anni. Sono inoltre imponibili (per opzione) le assegnazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali l'assegnante/cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

In relazione ai fabbricati strumentali (fabbricati di categoria catastale B, C, D, E e A/10), le assegnazioni costituiscono operazioni obbligatoriamente imponibili se effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento. In tutti gli altri casi opera il regime "*naturale*" di esenzione ma comunque vi è la possibilità di optare per l'applicazione dell'Iva.

Quando a essere assegnato è un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, l'assegnazione dovrà necessariamente avvenire in imponibilità Iva. Sulla base dell'articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006 il terreno (anche ai fini Iva) si considera edificabile già dal momento dell'adozione dello strumento urbanistico da parte del Comune.

Quando l'assegnazione ha a oggetto un terreno agricolo (più precisamente, non suscettibile di utilizzazione edificatoria), l'operazione si considera fuori dal campo di applicazione dell'Iva ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera c), D.P.R. 633/1972.

Assegnazione	
↓	↓
Iva detratta all'acquisto	Iva non detratta all'acquisto
↓	↓
Imponibile/esente	Fuori campo Iva

La base imponibile

Ai fini della determinazione della base imponibile occorrerà fare riferimento al criterio costituito *“dal prezzo di acquisto o, in mancanza, dal prezzo di costo dei beni o di beni simili, determinati nel momento in cui si effettuano tali operazioni”* di cui all'articolo 13, comma 2, lettera c), D.P.R. 633/1972. Per le operazioni nelle quali manca il corrispettivo la base imponibile è quindi costituita:

- dal prezzo di acquisto dei beni o di beni simili, o, in mancanza del prezzo di acquisto;
- dal prezzo di costo, determinato nel momento in cui si effettuano tali operazioni.

La previsione del criterio del prezzo di acquisto o di costo, in sostituzione di quello del valore normale, implica che la base imponibile Iva della cessione gratuita non comprenda il *“ricarico”* normalmente praticato sul mercato per quel bene, bensì sia costituita dal prezzo di acquisto del bene *“attualizzato”* al momento della cessione.

Secondo l'Agenzia delle entrate, occorre tenere anche in considerazione gli incrementi e il deprezzamento che il bene ha subito nel corso del tempo in cui questo è stato in possesso dell'impresa: ai fini della determinazione dell'imponibile, il prezzo di acquisto da prendere a riferimento non può essere limitato all'importo pagato per acquistare il bene, ma deve comprendere anche:

- tutte le spese sostenute per riparare e completare il bene stesso durante la sua vita aziendale (semprech  si tratti di spese relative ad acquisti di beni e servizi in relazione ai quali sia stata applicata l'imposta e sia stata operata la detrazione della medesima);
- tenendosi comunque conto, anche con riferimento a queste, del deprezzamento che il bene ha subito nel tempo.

Chiarito il concetto che deve guidare alla formazione della base imponibile per l'assegnazione,

è innegabile che l'individuazione del corretto corrispettivo da utilizzare è operazione tutt'altro che agevole: prima di tutto non è immediato ricostruire gli incrementi effettuati sull'immobile, magari nell'arco di decenni e, tra questi, selezionare quelli con Iva detratta.

Le cose non migliorano (anzi, probabilmente è l'aspetto più complicato) quando si tratta di individuare il deprezzamento che il bene ha subito, che può decurtare il valore del bene.

Ora, volendo trovare una sintesi della questione, poiché per gli immobili, nel lungo periodo, non vi sono solitamente deprezzamenti, l'importo da fatturare sarà costituito dal costo/prezzo di acquisto.

Se nel corso del tempo sono stati realizzati degli interventi sull'immobile, anche questi andranno a incrementare il valore, ma solo se è stata detratta Iva: quindi se l'impresa ha ampliato il capannone con un appalto a terzi, le fatture ricevute dalla ditta che ha realizzato i lavori dovranno essere tenute in considerazione; al contrario, se è stato costruito un soppalco interno in economia, rileverà solo il costo dei materiali (travi in ferro, pannelli di cartongesso, controsoffittature, etc.) e dei servizi appaltati a terzi (elettricista, idraulico, etc.), mentre il costo del personale proprio dell'azienda impiegato nei lavori, benché capitalizzato, non rileverà (in quanto costo su cui non è stata detratta Iva).

Concludendo sul tema della base imponibile si ricorda che nella circolare n. 26/E/2016 si afferma esplicitamente che *"... la disciplina in esame non prevede alcuna agevolazione in materia Iva, nemmeno con riferimento alle modalità di determinazione della base imponibile delle assegnazioni. Non trova, pertanto, applicazione in ambito Iva neanche la disposizione contenuta nel regime in commento che consente la determinazione della base imponibile delle assegnazioni sulla base del valore catastale dell'immobile"*.

Il valore catastale assume quindi rilevanza (opzionale) ai fini delle imposte dirette, mentre ai fini Iva esso è del tutto irrilevante e quindi occorre applicare le regole in precedenza commentate.

Sul tema della base imponibile delle operazioni di assegnazione è intervenuta anche la circolare 37/E/2016 affermando che, in assenza di un prezzo di acquisto cui fare riferimento, come potrebbe accadere nell'ipotesi di un fabbricato non acquistato ma costruito dal soggetto che intende estrometterlo dal regime Iva, la base imponibile è costituita dal costo o dal prezzo di costo di beni simili. L'utilizzo del prezzo dei beni simili a quello oggetto di assegnazione, come affermato dalla circolare n. 37/E/2016, è da utilizzarsi in via di *"estremo subordine"*, ossia quando non sia possibile ricostruire il costo di acquisto.

Con esclusivo riferimento, dunque, ad analoghe situazioni di mancanza assoluta di prezzo di acquisto originario o del costo, è ammessa la possibilità di determinare la base imponibile secondo il criterio del prezzo d'acquisto di beni simili (a condizione che esistano beni simili sul mercato) sulla base dei prezzi di mercato per il medesimo tipo di beni al momento della destinazione dell'immobile, evitando l'esame in dettaglio di *"quali elementi di valore abbiano*

condotto a tale prezzo”.

La trasformazione agevolata

La Legge di Bilancio 2025 prevede che le agevolazioni previste per le assegnazioni e le cessioni dei beni ai soci si applichino alle società che entro il 30 settembre 2025 si trasformano in società semplici. La trasformazione agevolata in società semplice è riservata alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni assegnabili dei quali si è trattato in precedenza.

La società semplice che ha come oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni non svolge attività rilevante ai fini dell'Iva; l'assenza della qualifica imprenditoriale comporta che la trasformazione di una società commerciale in una società semplice di mera gestione immobiliare determina la cessazione dell'attività imprenditoriale, configurando un'ipotesi di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, n. 5), D.P.R. 633/1972.

L'operazione di trasformazione realizza, pertanto, il presupposto oggettivo dell'Iva (qualora sia stata effettuata all'atto dell'acquisto dei beni la detrazione dell'imposta) e viene assoggettata alle stesse regole delineate in materia di assegnazione di beni.

Gli effetti sulla detrazione

Come detto l'opzione di assegnazione/estromissione spesso può avvenire senza applicazione dell'Iva, soluzione che sarà normalmente la più gradita posto che il destinatario del bene (ossia il socio per l'assegnazione, ovvero la “sfera privata” dell'imprenditore per l'estromissione) non beneficia della detrazione dell'Iva eventualmente assolta al compimento dell'operazione.

Il fatto di porre in essere operazioni esenti (o fuori campo Iva) potrebbe causare delle conseguenze in capo alla società assegnante in termini di necessità di sacrificare parte dell'Iva detratta; tale sacrificio, comunque, varia in termini di regole di calcolo e di ammontare dell'Iva restituita, a seconda della situazione specifica dell'immobile e a seconda di quanto tempo risulta essere passato dall'acquisto/costruzione di questo.

Sul tema l'Agenzia delle entrate nella circolare n. 26/E/2016 si limita a un passaggio alquanto stringato:

“Nella considerazione che le assegnazioni possono riguardare beni ammortizzabili, occorre verificare se all'atto dell'assegnazione si renda necessario operare le rettifiche d'imposta disciplinate dall'articolo 19-bis 2 del D.P.R. 633 del 1972. Si evidenzia che ai sensi del comma 8 della suddetta norma i fabbricati o porzioni di fabbricati sono comunque considerati beni ammortizzabili. L'obbligo di operare la rettifica dell'Iva detratta al momento dell'acquisto e le modalità con le quali va operata dipende dal “regime” con il quale i beni ammortizzabili sono assegnati e dalla circostanza che l'assegnazione avvenga nel corso del relativo periodo di tutela

fiscale.

Si ricorda che la rettifica va operata, a norma dell'articolo 19-bis 2, in un'unica soluzione, con riferimento a tanti quinti o a tanti decimi quanti sono gli anni mancanti al compimento del periodo di tutela fiscale”.

La questione, a parere di chi scrive, deve però essere esaminata in maniera sicuramente più estesa; prima di tutto perché l'Agenzia delle entrate pare riferirsi ai soli beni ammortizzabili, in seconda battuta perché le conseguenze devono essere esaminate tanto sotto il profilo della rettifica quanto, anche e preliminarmente, sotto l'aspetto dell'eventuale *pro rata* che la cessione esente potrebbe provocare.

Pare pertanto molto più utile esaminare i diversi casi che potrebbero venirsi a verificare.

Assegnazione di immobili strumentali ammortizzabili

Questo è il caso esaminato nel documento di prassi e probabilmente anche quello più frequente; per esemplificare, si pensi al capannone o all'ufficio posseduto dalla società. La cessione (e quindi l'assegnazione) di un bene ammortizzabile non partecipa al volume d'affari e, conseguentemente, non incide sul *pro rata* della società. Le conseguenze in tema di detrazione dovranno essere misurate solo in termini di rettifica della detrazione, qualora il bene sia stato acquistato o costruito nel corso degli ultimi 10 anni (si tratta della rettifica per cambio di destinazione del bene ai sensi dell'articolo 19-bis.2, comma 2, D.P.R. 633/1972), che comporterebbe la necessità di restituire i decimi mancanti al compimento del decennio di monitoraggio. Se il bene è stato acquistato o costruito da oltre 10 anni, e in tale decennio non vi sono interventi incrementativi con Iva detratta, non vi saranno penalizzazioni sulla detrazione già operata.

Assegnazione di immobili merce

Se il bene non è ammortizzabile e viene ceduto in esenzione da Iva, si innesca il *pro rata*, con conseguenze sulla detrazione dell'Iva assolta nel corso dello stesso periodo d'imposta. Questo è il caso in cui ad essere assegnato è un fabbricato “merce” (costruito per la rivendita), sia abitativo sia strumentale. Oltre alle conseguenze sull'anno di assegnazione (*pro rata* che potrebbe colpire l'Iva assolta sugli acquisti dell'anno), occorre verificare anche la detrazione operata nei precedenti periodi d'imposta: va, infatti, rammentato che tutti gli immobili, ai fini della rettifica della detrazione, si considerano beni ammortizzabili (quindi la relativa Iva deve essere oggetto di monitoraggio). Si innesca infatti la rettifica della detrazione da cambio di *pro rata* (articolo 19-bis.2, comma 4, D.P.R. 633/1972) che l'Agenzia delle entrate nella circolare n. 12/E/2007 ha designato come quella applicabile nel caso della cessione di immobili; tale rettifica, si badi bene, colpisce limitatamente alla variazione di *pro rata* ma si estende a tutti i beni posseduti dalla società.

Assegnazione di immobili patrimonio

Quando a essere ceduto è un immobile “*patrimonio*” (ossia un abitativo acquistato o costruito per essere tenuto a disposizione o locato, con Iva detratta sull’acquisto, normalmente in maniera limitata in forza del *pro rata*) l’assegnazione da parte di un soggetto costruttore sarà in ogni caso assoggettata a esenzione.

Come venne precisato dall’Agenzia delle entrate nella risposta a interpello n. 200/E/2020, detta operazione esente può però considerarsi occasionale (proprio perché oggetto dell’attività è la gestione dell’immobile e la sua cessione viene ritenuta operazione non ordinaria), con la conseguenza che non si viene a modificare il *pro rata* di detrazione Iva applicabile all’anno.

Si viene però a innescare una possibile rettifica della detrazione per cambio di destinazione (al pari dei fabbricati ammortizzabili) che potrebbe portare a dover restituire una quota dell’Iva detratta nel corso dell’ultimo decennio sul bene (Iva assolta sull’acquisto o sugli interventi incrementativi).

Assegnazione fuori campo Iva

Se il bene viene assegnato fuori campo Iva, non vi saranno conseguenze in termini di *pro rata* in quanto detta operazione non partecipa al volume d’affari della società assegnante. Vi potranno essere conseguenze in termini di rettifica, evidentemente non con riferimento all’Iva assolta in relazione all’acquisto (se la cessione è fuori campo Iva, in sede di acquisto non vi era addebito dell’Iva o questa non è stata detratta), ma piuttosto quella inerente a eventuali interventi incrementativi operati nel corso del precedente decennio.

I beni riscattati

I ragionamenti proposti sino a ora si complicano quando oggetto di assegnazione è un immobile riscattato, in quanto precedentemente oggetto di un contratto di locazione finanziaria. Peraltro, si tratta di una situazione molto frequente, posto che tali beni presentano un costo fiscalmente riconosciuto molto ridotto e quindi sono quelli che più di tutti traggono beneficio da un’operazione di assegnazione agevolata.

La base imponibile dei beni in *leasing*

La prima questione da valutare riguarda la base imponibile da utilizzare per la fatturazione (imponibile o esente) dell’assegnazione.

In merito alla base imponibile da indicare in fattura, la circolare n. 26/E/2016, in relazione all’applicazione delle regole dell’articolo 13, D.P.R. 633/1972 al caso del *leasing*, precisa che: “*il valore dei beni deve corrispondere al valore residuo degli stessi al momento del prelievo, in modo tale che si tenga conto, come sopra precisato, dell’evoluzione del valore dei beni tra la data della loro acquisizione e quella della loro estromissione dall’attività di impresa. Attesa la necessità di rispettare le regole comunitarie, si esprime l’avviso che, ferma restando la generale qualificazione*

del leasing come prestazione di servizio, l'assegnazione dopo il riscatto assume, pertanto, rilevanza, ai fini dell'Iva, non già in funzione del solo prezzo di riscatto, ma di un valore che, oltre gli apprezzamenti e deprezzamenti di cui si è detto, deve essere calcolato tenendo conto anche dei canoni di leasing pagati alla società concedente prima dell'esercizio del riscatto".

In sostanza, assumendo come corretta l'indicazione dell'Agenzia delle entrate, occorrerà emettere una fattura (imponibile o, più spesso, esente) che porterà un imponibile pari alla sommatoria tra valore del riscatto e valore dei canoni: La posizione non è certo sgombra da censure: i canoni, come la stessa Agenzia delle entrate ricorda, sono prestazioni di servizi, quindi non costituiscono prezzo per l'acquisto del bene (e le forme di rettifica che stiamo considerando vengono operate con riferimento ai beni).

Comunque, anche volendo essere acquiescenti a tale posizione, si pongono ulteriori interrogativi:

- i canoni di *leasing* devono essere considerati solo per la parte relativa alla quota capitale del canone, come parrebbe logico?
- comunque, come già affermato in precedenza, la cessione deve essere decurtata della quota imputabile al deprezzamento, con le relative evidenti problematiche di quantificazione. In questo caso risulta ancora più arduo capire quale sia la grandezza oggetto di deprezzamento.

Aspetti che non hanno ricevuto un puntuale chiarimento.

Va comunque osservato che i beni acquisiti in *leasing* sono nella più parte dei casi fabbricati strumentali, quindi, l'assegnazione potrebbe avvenire in esenzione senza effetti sul *pro rata*; la base imponibile, sotto tale profilo, risulta essere problema secondario.

La rettifica della detrazione dei beni in *leasing*

In relazione ai beni riscattati da *leasing* si pone un secondo e più delicato problema: si tratta delle modalità con le quali trova applicazione la rettifica della detrazione qualora l'operazione di assegnazione sia avvenuta in esenzione.

Sul tema, la circolare n. 26/E/2016 afferma che: "... in caso di assegnazione di immobili acquisiti mediante contratto di *leasing* per i quali sia stata esercitata l'opzione d'acquisto, ai fini del computo del periodo decennale di rettifica della detrazione occorre, di regola, fare riferimento alla data di esercizio del diritto di acquisto del bene da parte della società utilizzatrice. È da tale momento, infatti, che, a norma del suddetto articolo 19-bis 2, comma 8, del menzionato D.P.R. 633 del 1972, decorre il periodo decennale di tutela fiscale".

Sotto questo punto di vista la posizione sposata dall'Agenzia delle entrate è certamente condivisibile, posto che il vero acquisto del bene è avvenuto solo a seguito dell'esercizio dell'opzione di riscatto da parte dell'utilizzatore.



Tale posizione lascia però aperti molti dubbi circa l'importo dell'Iva da sottoporre a rettifica: occorre riferirsi solo al prezzo di riscatto o anche ai canoni addebitati in costanza di contratto? Se infatti si afferma che occorre guardare al momento in cui il bene è stato riscattato per capire se operare o meno la rettifica, l'Agenzia delle entrate non precisa se i canoni debbano o meno essere interessati dalla restituzione dell'imposta (si tenga conto che i canoni, come detto, secondo l'Agenzia delle entrate, devono essere considerati per l'individuazione della base imponibile).

Il tema è fortunatamente stato risolto con la risposta a interpello n. 3/E/2018, attraverso la quale l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di puntualizzare che a essere oggetto di rettifica è unicamente il prezzo di riscatto del bene oggetto di assegnazione.

Posizione del tutto condivisibile.

Si segnala che l'articolo è tratto da "[La circolare tributaria](#)".

IMPOSTE SUL REDDITO

Differenziali dei bonus edilizi rilevanti nel reddito di lavoro autonomo

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

La [risposta n. 171/2025](#), pubblicata ieri dall'Agenzia delle Entrate affronta, ai fini della determinazione del **reddito di lavoro autonomo**, ed in particolare nell'ambito del "nuovo" **principio di onnicomprensività** contenuto nell'articolo 54 Tuir, tre quesiti avanzati da un'associazione professionale tra commercialisti **in merito al trattamento fiscale** di: **interessi attivi da conto corrente**, **premio di assicurazione** professionale riaddebitato e **differenziale da cessione di bonus edilizi**. In relazione al **primo aspetto**, l'associazione chiede se gli **interessi attivi maturati** sul conto corrente debbano essere qualificati come redditi di **lavoro autonomo** o di **capitale**, anche in considerazione della **riforma dell'[articolo 54, TUIR](#)**.

L'istante ritiene che tali interessi, **non essendo direttamente collegati all'attività professionale**, debbano essere considerati redditi di capitale, soggetti a ritenuta a titolo d'imposta, in continuità con la **disciplina previgente**. L'Agenzia delle Entrate **conferma questa impostazione**, richiamando il **nuovo comma 3-bis dell'[articolo 54, TUIR](#)** (introdotto dal D.L. 84/2025), secondo cui *"gli interessi e gli altri proventi finanziari di cui al capo III, percepiti nell'esercizio di arti e professioni, costituiscono redditi di capitale"* e non concorrono alla formazione del **reddito di lavoro autonomo**. Pertanto, tali interessi sono tassati con ritenuta alla **fonte a titolo d'imposta**, ai sensi dell'[art. 26, D.P.R. 600/1973](#), e non vanno inclusi tra i ricavi professionali. La risposta dell'Agenzia scioglie definitivamente i **dubbi interpretativi sorti dopo la riforma del 2024**, confermando che la natura finanziaria degli interessi prevale sulla loro mera percezione nell'ambito dell'attività professionale. Si evita così una **duplicazione di tassazione e si assicura coerenza tra la disciplina dei professionisti e quella delle società semplici**. Resta però aperta la questione della qualificazione di altri **proventi finanziari non tipizzati**, che potrebbero richiedere ulteriori **chiarimenti interpretativi**.

Passando al secondo aspetto, l'associazione, stipulando una **polizza professionale** per sé e altri soggetti, sostiene il premio e poi riaddebita pro-quota la spesa ai coassicurati. **Secondo l'istante la quota di premio effettivamente rimasta a carico dell'associazione è deducibile**, mentre la parte riaddebitata non è deducibile, né il riaddebito è imponibile, mancando la **relazione con l'attività professionale**. L'Agenzia conferma, in linea con quanto già previsto per il riaddebito degli spazi comuni, che solo la quota di premio rimasta effettivamente a carico

dell'associazione è deducibile dal **reddito di lavoro autonomo**, mentre le **somme incassate a titolo di riaddebito** non **costituiscono provento rilevante ai fini del reddito di lavoro autonomo**, in quanto **non percepite in relazione all'attività artistica o professionale**.

Anche in questo caso, la soluzione fornita è coerente con il principio di inerenza e con il nuovo principio di onnicomprensività: solo i **costi e i ricavi effettivamente riferibili all'attività professionale** rilevano ai fini fiscali. L'esclusione dal reddito dei riaddebiti "al puro costo" evita **la tassazione di flussi meramente transitivi**, confermando un orientamento consolidato anche in giurisprudenza.

Per quanto riguarda l'ultimo quesito, l'associazione ha acquistato un **credito d'imposta da bonus edilizi a un prezzo inferiore al valore nominale**. Chiede se il differenziale (utile) sia tassabile come reddito di lavoro autonomo ed in quale periodo d'imposta vada imputato. L'istante ritiene che il differenziale non sia imponibile, non essendo corrispettivo di **prestazione professionale**, e che, se tassabile, debba essere imputato per cassa al momento dell'utilizzo in compensazione. L'Agenzia, richiamando **anche la risposta n. 472/2023** (che all'epoca aveva escluso dal reddito tale differenziale in presenza del vecchio testo dell'[articolo 54, TUIR](#)), precisa che con il nuovo **principio di onnicomprensività, assumono rilevanza tutte le somme e valori percepiti** "in relazione all'attività artistica o professionale", con la conseguenza che il valore nominale del credito utilizzato in compensazione e il relativo costo di acquisto concorrono alla **determinazione del reddito di lavoro autonomo**. In merito al momento di imputazione (in base al principio di cassa), il **costo è deducibile** nell'anno di acquisto, mentre il valore nominale **rileva per cassa negli anni di utilizzo** in compensazione.

La risposta dell'Agenzia, alla luce del nuovo principio di onnicomprensività di cui all'[articolo 54, TUIR](#), segna un cambio di passo rispetto al passato: il differenziale positivo (utile) **derivante dall'acquisto di crediti d'imposta a prezzo scontato è ora imponibile come componente positivo di reddito di lavoro autonomo**. La soluzione adottata dall'Agenzia appare coerente con la ratio della riforma, volta a far emergere ogni **beneficio economico connesso all'attività professionale**, anche se non direttamente collegato a una prestazione verso terzi. La scelta di imputare il provento per cassa, **in base all'effettivo utilizzo in compensazione**, garantisce la coerenza temporale tra beneficio fiscale e imposizione, evitando **anticipazioni di imposta su utili non ancora realizzati**.

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Perdite e conferimento di azienda: le novità del D.L. 84/2025

di Luciano Sorgato, Paolo Meneghetti - Comitato Scientifico Master Breve 365

Seminario di specializzazione

Novità fiscali ultimi decreti

Scopri di più

Il **D.L. 84/2025** interviene in modo rilevante sul tema del **trasferimento delle perdite nelle operazioni straordinarie**. Nell'[articolo 2](#) del citato decreto, in modo particolare, vi è una nuova previsione normativa che riguarda il **conferimento d'azienda**. Infatti, viene aggiunto un [comma 5-bis, all'articolo 176, Tuir](#), che **letteralmente recita**:

“Alla società conferitaria si applicano le disposizioni di cui all'articolo 173, comma 10, riferendosi alla stessa le disposizioni riguardanti la società beneficiaria della scissione e avendo riguardo all'ammontare del patrimonio netto quale risulta dall'ultimo bilancio chiuso anteriormente alla data di efficacia del conferimento”.

Viene sostanzialmente equiparata la **posizione della società conferitaria a quella della società beneficiaria**, con una equazione che, a parere di chi scrive, attesta quanto sia **sbagliato il proposito normativo** e quanto maldestro sia il modo con cui è attuato.

È noto che, quando si parla di **operazioni straordinarie neutrali**, il pensiero corre subito alle “*big Three*”, cioè fusione, scissione conferimento di azienda. Ma mentre sul piano fiscale è legittimo accomunare queste operazioni, sul piano civilistico siamo di fronte a **negozi giuridici molto diversi tra loro**, la cui commistione porta a risultati poco razionali.

Il punto di partenza non può che essere porsi la **seguente domanda**: conferimento (di azienda) e scissione societaria sono **operazione analoghe sul piano civilistico**, cioè sul piano della natura giuridica sottostante?

Vero è che sul **conferimento di azienda** (ma diciamo sul conferimento in generale) il codice civile non offre soluzioni convincenti, ma non vi è dubbio che il contratto abbia **natura realizzativa**. Vi è chi lo assimila al **contratto di compravendita**, del quale si distinguerebbe solo per la particolare modalità di **corresponsione del corrispettivo** che non avviene in denaro, bensì **permutando l'azienda con la partecipazione**. In questa direzione va, peraltro, il rimando all'[articolo 2254, cod. civ.](#), il quale prevede che le medesime **garanzie poste a tutela dell'acquirente** circa i vizi della cosa compravenduta, sono poste **a tutela anche del conferitario**. Inoltre, in una sentenza della Corte di cassazione (sentenza n. 9523/2001) si è

ritenuto **applicabile anche al conferimento l'azione revocatoria fallimentare** che, di regola, trae impulso dai **contatti di compravendita**.

Per contro **fusione e scissione**, per la maggior parte degli autori, darebbero luogo ad **una successione universale**, e cioè al *“sottentrare d'un soggetto ad un altro nella titolarità di tutte le situazioni giuridiche facenti capo a questo, col carattere dell'unicità del titolo dell'acquisto e dell'identità fra la posizione dell'autore e quella del successore”*.

È indubbio che in **nessuna delle operazioni societarie in oggetto si ha il realizzo di plusvalenze o minusvalenze**, ma una cosa è porre in essere un contratto realizzativo, altro è porre in essere **una operazione che si presenta come una successione universale**.

La distinzione trova una sua plastica dimostrazione nel testo normativo degli [articoli 176, comma 1, Tuir](#) (da una parte) e [172/173, Tuir](#) (dall'altra). Nel **conferimento di azienda**, l'[articolo 176, comma 1](#), afferma che il soggetto **conferitario subentra nella posizione di quello conferente** in ordine agli elementi dell'attivo e del passivo dell'azienda. Come si può notare in nessun caso è citato un **“subentro generalizzato” nelle posizioni del Patrimonio netto**; posta che, invece, resta ancorata alla **sfera del conferente**. Diversamente nella fusione, e soprattutto per quanto qui interessa, **nella scissione il subentro è totale** e comprende anche la frazione di **patrimonio netto trasferito**.

Ora la domanda vien spontanea: come è possibile in una operazione realizzativa (pur se solo ai fini civilistici) quale è il conferimento di azienda **trasferire poste di Patrimonio netto**, per le quali il soggetto avente causa (conferitaria) **non opera alcun subentro**?

Invece, con l'inserimento del nuovo [comma 5-bis, nell'articolo 176](#), il Legislatore del D.L. 84/2025 riesce nell'opera ardua di **affermare una cosa e il suo contrario** nel giro di due commi ravvicinati collocati nello stesso articolo, appunto, il [176, Tuir](#). Infatti, al comma 1 (non modificato) si continua a dire che **la conferitaria subentra nelle sole poste dell'attivo e del passivo dell'azienda conferita**, mentre nel comma 5-bis si afferma che la **conferitaria subentra**, sostanzialmente, anche **nelle poste del netto, intestandosi perdite fiscali** che sarebbero legittimamente trasferibili **solo di fronte ad una operazione di successione universale** (quale non è il conferimento di azienda).

Con il più volte citato nuovo comma 5-bis, la conferitaria vedrà trasferite le perdite, con le regole e le condizioni poste nell'[articolo 172, commi 7 \(7-bis e 7-ter\)](#), avendo riguardo al fatto che, come limite del Patrimonio netto, si deve assumere quello che **emerge dall'ultimo Patrimonio netto della conferente risultante dall'ultimo bilancio** approvato prima del conferimento. Dal testo molto succinto del citato comma 5-bis nemmeno emerge se sia possibile utilizzare quale tetto il **valore economico del netto patrimoniale** come parrebbe di poter dire, una volta accettata la logica distorta dell'intervento del D.L. 84/2025.

Nemmeno è chiaro a chi scrive, se il **trasferimento della perdita fiscale giacente in capo alla conferente, avverrà per la sua totalità**, o solo in **proporzione al patrimonio trasferito** sul

patrimonio netto contabile totale della società conferente. La possibile **analogia con la fiscalità della scissione con scorporo** ([articolo 173, comma 15-ter, Tuir](#)) potrebbe dare un aiuto in tal senso. In questa ultima operazione, ai fini dell'[articolo 173, comma 4, Tuir](#) (trasferimento delle posizioni soggettive), si afferma la **necessità di calcolare il Patrimonio netto contabile trasferito in percentuale rispetto al patrimonio totale della scindenda**; il che, sempre nella scissione con scorporo, porta alla conclusione che **solo una quota di perdita viene trasferita**.

Non si può non osservare che, anche la scelta del citato comma 15-ter, in materia di **trasferimento delle perdite fiscali nella scissione con scorporo**, ha destato qualche perplessità posto che in questa operazione (dal punto di vista della scissa) **non vi è una attribuzione di Patrimonio netto**, ma **solo la permutazione di beni di primo grado in beni di secondo grado**; quindi, una scelta normativa di non trasferire affatto le perdite sarebbe stata probabilmente più corretta. Ma in ogni caso la scissione con scorporo è pur sempre una scissione, mentre il conferimento è altra cosa. In ogni caso, **non resta che concludere** (mestamente) che sul piano strettamente operativo, la analogia contabile tra scissione con scorporo e conferimento di azienda potrebbe essere di aiuto per **decifrare le non condivisibili ed anche un po' confuse scelte normative del D.L. 84/2025**.

IMPOSTE SUL REDDITO

Scadenza di pagamento delle imposte con doppio binario

di Alessandro Bonuzzi

Seminario di specializzazione

Compensazione dei crediti d'imposta nel modello F24

Analisi sistematica della normativa vigente, delle deroghe, delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2024 e della Circolare 16/E/2024: impatti operativi per professionisti e imprese

Scopri di più

Entro il prossimo **30.06.2025** deve essere effettuato il versamento del **saldo 2024** e della **prima rata dell'acconto 2025** delle imposte derivanti dalla **dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta 2024**, quali l'Irpef e le relative addizionali, **l'Ires, l'Irap, la cedolare secca, l'Ivie e l'Ivafe**.

Resta ferma la possibilità di avvalersi del **termine lungo**, pagando quanto dovuto **entro il 30.07.2025**, ossia **entro i 30 giorni successivi**, con applicazione della **maggiorazione dell'0,40%** a titolo di interesse corrispettivo.

Le tempistiche sono, tuttavia, più dilatate per i **soggetti Isa**. Per questi contribuenti, infatti, il D.L. 84/2025 ha concesso la **proroga** dei termini per il pagamento delle imposte scaturenti dal modello Reddito 2025 concedendo una **ventina di giorni più**.

In particolare, i versamenti possono essere effettuati:

- **entro il 21.07.2025**, senza applicazione di alcuna maggiorazione;
- **dal 22.07.2025 al 20.08.2025**, con applicazione della **maggiorazione dell'0,40%**.

La proroga riguarda i **soggetti che soddisfano entrambi** i seguenti **requisiti**:

- esercizio di attività economiche per le quali sono stati **approvati** gli indici sintetici di affidabilità fiscale (**Isa**);
- realizzo di **ricavi** o **compensi** di ammontare non superiore al limite stabilito, per ciascun indice, dal corrispondente decreto di approvazione del Ministero dell'economia e delle finanze (pari a **5.164,569 euro**).

Vi rientrano a pieno titolo:

- i contribuenti che applicano il regime **forfettario** di cui all'[articolo 1, commi 54-89, L. 190/2014](#);
- i contribuenti che applicano il regime di **vantaggio** per l'imprenditoria giovanile e

lavoratori in mobilità (cosiddetti contribuenti “**minimi**”) di cui all'[articolo 27, comma 1, D.L. 98/2011](#);

- i soggetti che presentano altre **cause di esclusione dagli Isa** (ad esempio, sia il dante causa sia l'avente causa nell'ambito di un'operazione di conferimento d'azienda o trasformazione societaria);
- i soggetti che, partecipando a **società, associazioni o imprese Isa**, dichiarano redditi per **trasparenza** ai sensi degli [articoli 5, 115 e 116, Tuir](#).

Sono **esclusi**, invece, dal perimetro della proroga, oltre le **persone fisiche “private”** e le **imprese con ricavi superiori a 5.164.569**, anche i soggetti esercenti attività **agricole** e che dichiarano **reddito agrario** di cui all'[articolo 32, Tuir](#).

Sotto il **profilo oggettivo**, la proroga trova applicazione anche per il versamento del **saldo Iva 2024**, laddove **non eseguito entro la scadenza naturale del 17.03.2025**; pertanto, i contribuenti Isa potranno effettuare il **saldo Iva 2024 entro il 21.07.2025**, con applicazione della maggiorazione dello 0,40% di interessi per ogni mese o frazione di mese successivo allo scorso 17.03.2025, oppure **entro il 20.08.2025** con l'**ulteriore maggiorazione dello 0,40%**.

È altresì possibile **beneficiare della proroga anche per il versamento**:

- dei **contributi Inps** da parte degli artigiani, dei commercianti nonché degli iscritti alla Gestione separata Inps. Peraltro, per i **soci di Srl non trasparenti**, la proroga trova applicazione solo per i contributi Inps ([risoluzione n. 173/E/2007](#));
- del **diritto annuale 2025** alla Camera di commercio;
- dell'**imposta sostitutiva incrementale** del concordato preventivo;
- dell'imposta per l'**affrancamento** straordinario per la liberazione delle **riserve in sospensione d'imposta** ex [articolo 14, D.Lgs. 192/2024](#).

IMPOSTE SUL REDDITO

Centri estivi e responsabilità gestionali: cosa cambia con la Riforma dello Sport

di Matteo Pozzi

L'avvio dei centri estivi rappresenta, per molte ASD e SSD, un momento di grande impegno organizzativo e gestionale. L'offerta di attività ludico-sportive per bambini e ragazzi nel periodo estivo non è solo un **servizio sociale prezioso** (sulla scorta del novellato [articolo 33, Costituzione](#)), ma anche un'opportunità per valorizzare l'impianto sportivo e **consolidare il legame con il territorio**. Tuttavia, alla luce della Riforma dello Sport introdotta dal D.Lgs. 36/2021 (con cui le sportive hanno oramai dovuto familiarizzare), le responsabilità dei sodalizi, dei loro tecnici e dirigenti si sono ampliate, specialmente sul fronte della **sicurezza dei minori, dell'inquadramento del personale sportivo, della compliance organizzativa e della tutela della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro**.

Sicurezza e doveri di protezione (*Safeguarding Policy*): obblighi in evoluzione

La Riforma con l'[articolo 16, D.Lgs. 39/2021](#), ed il CONI con i principi fondamentali emanate dal proprio Osservatorio "*Safeguarding*", ha **rafforzato gli obblighi di protezione dei minori in ambito sportivo**, introducendo un **impianto normativo che**, pur non sempre esplicito, richiama le **buone prassi consolidate** sul fronte della c.d. "*Safeguarding Policy*" e **dell'idoneità morale dei collaboratori**, al fine di tutelare il **diritto fondamentale** di ciascun tesserato ad essere **trattato con rispetto e dignità** per prevenire **fenomeni di abuso**, violenze e discriminazioni che, come da consolidata ed autorevole giurisprudenza sportiva (su tutte, **CFA Sez. Unite FIGC n. 92 del 17 marzo 2025**), non può essere considerate come un **insieme di meri adempimenti formali e burocratici**.

In particolare, ai sensi dell'[articolo 25-bis, D.P.R. 313/2002](#), è ora necessario che **tutti i sodalizi sportivi dilettantistici** organizzatori acquisiscano il **certificato del casellario giudiziale dei soggetti che**, a qualunque titolo, **lavorano a contatto diretto e continuativo con i minori**. Questa verifica assume oggi un rilievo ancora maggiore: **l'omessa acquisizione espone l'ente** non solo a **sanzioni amministrative**, ma anche a **gravi profili di responsabilità** in caso di eventi lesivi in forza della posizione di garanzia che assume l'organizzatore ed il gestore di un evento sportivo.

La nomina del **Responsabile interno contro abusi e per la tutela dei minori** (c.d. "*Responsabile*

Safeguarding”), l’adozione di codici di condotta e di protocolli di prevenzione e tutela inseriti nei MOC, sono **strumenti essenziali** per **tutelare l’ente sotto il profilo organizzativo e reputazionale**.

Sicurezza sul lavoro: una responsabilità estesa

Un altro snodo critico è rappresentato dall’[articolo 33, D.Lgs. 36/2021](#), che attribuisce al **datore di lavoro sportivo** – e quindi, nelle ASD/SSD, ai legali rappresentanti – l’obbligo di **assicurare la sicurezza nei luoghi in cui si svolge l’attività sportiva**, applicando i principi del D.Lgs. 81/2008, in quanto compatibili.

Questo significa che, anche nei centri estivi, occorre:

- **valutare i rischi** connessi alle attività svolte;
- **formare adeguatamente gli operatori** (istruttori, animatori, addetti);
- adottare **misure tecniche e organizzative idonee** a prevenire infortuni;
- **vigilare sull’uso corretto delle attrezzature**

Il rischio “*improvvisazione*”, spesso presente nei centri estivi, può risultare oggi **non solo dannoso**, ma anche **sanzionabile**. È, pertanto, essenziale dotarsi di un **documento di valutazione dei rischi** (DVR) anche per le attività temporanee o stagionali, e formalizzare procedure di emergenza e primo soccorso, in particolare quando si gestiscono **spazi aperti o condivisi** (es. piscine, parchi, palestre scolastiche), oltre alle misure già vigenti come la **tutela sanitaria**, mediante verifica dell’idoneità dei partecipanti e la **presenza del defibrillatore DAE e del personale formato**.

Collaboratori e inquadramenti: cosa cambia dopo la riforma

L’impiego di **istruttori e animatori** nel centro estivo deve essere **coerente con le nuove categorie** previste per il lavoro sportivo ex [articolo 25, D.Lgs. 36/2021](#): subordinato, autonomo, o co.co.co sportive o, in alternative, alla **forma del volontario sportivo**.

Serve attenzione anche alla **formazione del personale: chi lavora con minori deve avere competenze** certificate, o quantomeno dimostrabili, non solo tecniche ma anche in **materia di primo soccorso**, sicurezza, e **gestione delle emergenze**.

L’assenza di contrattualizzazione corretta o di coperture assicurative adeguate (RCT, infortuni, ecc.) espone **l’ente sportivo a conseguenze serie** in caso di **infortuni o incidenti**, sia sul piano civilistico che **sanzionatorio sportivo**.

Formazione e compliance: strumenti per prevenire e gestire

La corretta gestione di un centro estivo sportivo passa anche dalla costruzione di una **cultura organizzativa della responsabilità**. L'adozione di un **MOG** ex [articolo 16, D.Lgs. 39/2021](#), integrato eventualmente con il modello 231, può rappresentare un'efficace **barriera difensiva anche per le realtà dilettantistiche**.