



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Equity partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Josef Vieider
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner
Dott. Stefan Lanznaster

Partner

Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.sa Elena Gattolin
Dott.sa Sabrina Tabiaddon
Dott.sa Monika Mattivi
Dott. Christian Gentilini
Dott.sa Serena Giacomozzi
Dott.sa Giulia Fortin
Dott. Luca Crepaz
Dott. Maximilian Crazzolara
Dott. Roberto Convento

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile
Antonio Gocev

A tutti i clienti

Circolare n° 33/2026

Bolzano, 5 agosto 2026

Oggetto: Assegnazioni e/o cessioni agevolate ai soci di beni non utilizzati nell'attività dell'impresa o trasformazione in società semplice

Entro il prossimo **30 settembre 2026** alle **società di persone e di capitali** è data nuovamente la possibilità di **assegnare ai propri soci** in modo agevolato beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione e veicoli, oppure cederli a questi ultimi mediante un contratto di cessione o, in determinate circostanze, trasformare la stessa società in una società semplice.

La relative norme sono contenute nell'art. 1, commi 35-40 della Legge di Bilancio per il 2026 (legge 199/2025). Trattandosi sostanzialmente di una riedizione di un'agevolazione del 2016, si può fare riferimento, in assenza di nuove direttive, alle indicazioni a suo tempo emanate dall'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 26/E del 1° giugno 2016 e Circolare n. 37/E/2016). Considerato che anche in occasione delle due precedenti versioni nel 2023 e nel 2025 non sono state pubblicate istruzioni ufficiali, non ci aspettiamo nemmeno questa volta una circolare ufficiale apposita. La misura è comunque sempre di interesse e vale la pena di ragionarci sopra. La situazione giuridica attuale è quindi quella di seguito riassunta.

Ambito soggettivo di L'agevolazione si applica alle società di persone e di capitali, ma non agli enti,



applicazione commerciali e non. Destinatari di assegnazione o cessione agevolata possono essere soltanto i soci che erano tali alla data del 30 settembre 2025. L'unica eccezione vige per i casi di eredi di un socio defunto dopo il suddetto 30 settembre 2025. Invece non è necessario che la partecipazione sia rimasta invariata da tale data. I soci possono essere sia persone fisiche che giuridiche. Ai fini civilistici, l'assegnazione dei beni (non la cessione!) corrisponde a una distribuzione di capitale, di riserve di capitale, di utili o di utili non distribuiti ai soci sotto forma di beni in natura. Di conseguenza, l'assegnazione può anche essere accompagnata da una riduzione del capitale della società, dal recesso di un socio o, in casi estremi, addirittura dalla liquidazione della società. L'assegnazione di immobili nel caso di partecipazioni con diritto di usufrutto (con diritto di voto in capo all'usufruttuario nell'ambito dell'assemblea dei soci) non è ancora del tutto chiara; almeno secondo l'interpretazione dei notai del Triveneto, l'assegnazione dovrebbe essere fatta al nudo proprietario, e l'usufruttuario manterrebbe eventualmente il diritto di usufrutto sull'immobile. Si auspica che possano ancora essere diramati chiarimenti ufficiali in merito.

**Ambito
oggettivo di
applica-
zione**

Possono essere assegnati sia **immobili** che **beni mobili iscritti in pubblici registri** (ad es. automezzi, imbarcazioni) **non utilizzati** nell'esercizio dell'attività al momento dell'assegnazione. La disposizione in realtà è interessante soprattutto per gli immobili e può riguardare sia immobili abitativi che immobili strumentali locati, affittati o comunque non utilizzati direttamente nell'attività. È ammessa anche l'assegnazione/cessione di beni immobili compresi nell'attivo circolante, quindi beni immobili/merce (ad esempio di imprese di costruzione). Non sono agevolabili quindi gli immobili utilizzati dalla società direttamente nell'esercizio dell'attività d'impresa.

La circolare 26/E sopra citata fa un'importante affermazione a proposito del momento in cui deve essere data la non strumentalità per destinazione – in altre parole il non utilizzo – dell'immobile, che **deve corrispondere al più tardi con la data dell'assegnazione** (al limite anche il 30.9.2025). Quindi anche un cambiamento di destinazione poco prima del passaggio di proprietà è considerato un modus operandi legittimo per ottenere un'agevolazione. Si noti, tuttavia, che in questo contesto non è possibile effettuare operazioni simulate, perché ciò costituirebbe un'evasione fiscale non coperta dalla norma di legge. I notai in un loro studio – n° 20-2016/T – consigliano di indicare in atto la non strumentalità



ovvero il non diretto utilizzo dell'immobile oggetto di trasferimento.

Modalità di trasferimento dei beni ai soci Il trasferimento degli immobili diversi da quelli strumentali per destinazione e dei beni mobili può **avvenire in tre modi differenti:**

- assegnazione dei beni ai soci con contestuale riduzione del capitale e/o delle riserve;
- cessione ai soci senza effetti sul patrimonio netto della società;
- trasformazione della società di persone o capitali in società semplice.

Un'assegnazione è possibile anche non rispettando pedissequamente la proporzionalità tra i soci – sempreché ammissibile dal punto di vista giuridico/societario – quindi con assegnazione a singoli soci. Sono richiesti in tale caso le basi giuridico/societarie, sufficienti riserve di capitale o di utili ed eventualmente e se necessario deve essere possibile effettuare conguagli a favore degli altri soci.

La tassazione delle plusvalenze nella società e lo scioglimento delle riserve in sospensione d'imposta.

L'agevolazione fiscale consiste nell'applicazione di un'imposta sostitutiva sulle plusvalenze effettive, nonché in un'imposta sostitutiva per l'affrancamento delle riserve in sospensione d'imposta eventualmente "distribuite".

L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze derivanti dall'assegnazione o dalla cessione è pari all'8%, o al 10,5% se la società non è stata operativa per due degli ultimi tre anni.

La plusvalenza ovvero la base imponibile dell'imposta sostitutiva è determinata quale differenza tra il valore di assegnazione e valore fiscale. Il valore di assegnazione può essere determinato a scelta sulla base del valore catastale nel caso di fabbricati e terreni non edificabili. Si tratta del valore catastale, che viene determinato secondo le regole dell'imposta di registro con un coefficiente ivi previsto:

Immobile	coefficiente
Terreni (non edificabili)	112,5
cat. C/1 ed E	42,84
cat. A/10 e D	63
cat. B	176,40
prima casa	115,5
tutti gli altri immobili	126

Per i terreni edificabili, invece, si deve utilizzare il valore di mercato.



In caso di vendita, per la determinazione del risultato fiscale occorre in linea di principio fare riferimento al prezzo di acquisto effettivamente concordato.

Ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva, tuttavia, tale prezzo viene considerato almeno pari al valore normale o al valore catastale scelto in base alla normativa specifica.

Il riconoscimento fiscale di una perdita da cessione deve essere valutato caso per caso, tenendo conto di quanto indicato nella circolare n. 37/E/2016 e nella successiva risposta ad interpello n. 101/E/2017, fermo restando che l'Amministrazione Finanziaria adotta un'interpretazione sostanzialmente più restrittiva rispetto alla dottrina prevalente.

**Riduzione di
riserve in
sospensione di
imposta**

Le eventuali riserve in sospensione di imposta (ad es. riserve di rivalutazione o per contributi) ridotte o azzerate a seguito dell'assegnazione vengono affrancate con il pagamento di una imposta sostitutiva del 13%.

Importante: Qualora le relative riserve fossero già presenti nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 e fossero ancora disponibili alla fine dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, si potrebbe valutare se sia possibile avvalersi della imposizione sostitutiva con l'imposta del 10% ai sensi dell'art. 1, commi 44-45, della legge n. 199/2025. L'opzione deve essere esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno fiscale in corso al 31 dicembre 2025; l'imposta sostitutiva deve essere versata obbligatoriamente in quattro rate annuali di pari importo.

**La tassazione
in capo ai soci**

L'assegnazione ha effetti anche sul socio nel caso di società di capitali: In caso di distribuzione di utili o riserve di utili, questi vengono tassati come dividendi e sono quindi soggetti **all'imposta sostitutiva del 26%**; il socio ottiene dunque un dividendo in natura. Tuttavia, in questo caso è tassabile solo la parte che non è già stata assoggettata quale plusvalenza in capo alla società alla suddetta imposta sostitutiva dell'8% o del 10,5%. Se quindi un immobile viene attribuito al socio per un valore di 200.000 euro e nella società è stata realizzata una plusvalenza di 50.000 euro, ne deriva la seguente situazione:

Attribuzione con scioglimento delle riserve di utili

Calcolo

Importo

Valore normale o catastale dell'immobile utilizzato per l'attribuzione	200.000 €
Valore fiscale dell'immobile per la società	– 150.000 €
Plusvalenza soggetta all'imposta sostitutiva dell'8 % presso la società	50.000 €
Dividendo in natura imponibile a carico del socio	150.000 €
Ritenuta alla fonte del 26% sul dividendo in natura	39.000 €



Per le società di persone si riduce solo il valore fiscale della partecipazione per un importo pari al valore dell'assegnazione; soltanto in caso di riduzione „sottozero“ si avrà un reddito imponibile per il socio.

Le assegnazioni da riserve di capitale comportano una riduzione del valore fiscale delle partecipazioni.

Nessuna distribuzione di utili è tassabile in capo al socio se egli acquisisce l'immobile tramite cessione agevolata e non tramite assegnazione agevolata.

Versamento dell'imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva dell'8% o del 10,5% nonché l'imposta sostitutiva per l'affrancamento delle riserve in sospensione d'imposta del 13% devono essere versate in due rate, **il 60% entro il 30 settembre 2026 e il 40% entro il 30 novembre 2026.**

Il versamento deve essere effettuato tramite il modello F24 e la compensazione con i crediti d'imposta è consentita in base alle disposizioni generali. I termini di pagamento sono stati confermati dal decreto n. 30 del 22 giugno 2023 e sono gli stessi del 2016:

1836 per l'imposta sostitutiva dell'8% o 10,5% sulle plusvalenze in caso di assegnazione, cessione o trasformazione;

1837 per l'imposta sostitutiva del 13% per l'affrancamento delle riserve in sospensione di imposta distribuite in sede di assegnazione o trasformazione.

Plusvalenze sulla rivendita da parte dei soci

Indipendentemente dal fatto che il trasferimento al socio avvenga tramite cessione o assegnazione, la tassazione delle plusvalenze future al socio è prevista ai sensi dell'art. 67 Tuir. Nel caso di edifici e terreni non edificabili deve essere rispettato un **periodo di speculazione di 5 anni** per la rivendita dal momento del trasferimento, diversamente eventuali plusvalenze sono tassabili per il socio. Tali plusvalenze relativi a lotti edificabili sono tassabili, indipendentemente da qualsiasi termine speculativo.

In questo contesto, può essere opportuno effettuare l'assegnazione o la cessione ad un valore superiore a quello catastale, visto che l'imposta sostitutiva dell'8% sarà generalmente inferiore all'imposta su eventuali plusvalenze future. L'imposta sostitutiva può quindi essere considerata anche come un'imposta di rivalutazione in senso lato.

IVA, imposta di registro, catastale e

Come per le ultime assegnazioni agevolate del 2016, 2023 e 2025 non sono previste agevolazioni specifiche in materia di IVA, anche perché qualsiasi sgravio sarebbe contrario alle direttive UE applicabili. In linea di principio, l'assegnazione equivale



ipotecaria

all'autoconsumo e di conseguenza il valore normale è soggetto a IVA.

Nella misura in cui il trasferimento rientra nell'ambito di applicazione dell'IVA, occorre distinguere tra operazioni soggette a imposta e operazioni esenti. In base al principio di alternatività, l'imposta di registro è generalmente dovuta a un importo fisso nei casi soggetti a IVA. Laddove invece sia dovuta un'imposta di registro proporzionale, le aliquote applicabili vengono dimezzate dalla normativa specifica.

Se l'assegnazione è equiparata a un prelievo o a un autoconsumo, la base imponibile IVA è determinata, in linea di principio, in base al prezzo di acquisto del bene o di un bene simile oppure, in mancanza di un prezzo di acquisto, in base al costo di produzione vigente al momento dell'assegnazione. A tal fine occorre tenere conto del valore residuo del bene ancora esistente in quel momento. Il valore di mercato, invece, in base alle recenti riforme, non costituisce più automaticamente la base imponibile IVA.

Non costituisce autoconsumo e pertanto l'assegnazione di un immobile è fuori campo IVA nel caso in cui al momento dell'acquisto del medesimo non è stata detratta l'IVA (ad esempio, acquisto da privati, acquisto prima del 1° gennaio 1973 o acquisto di appartamenti senza detrazione dell'IVA).

Nel caso dei fabbricati, occorre verificare se la data di ultimazione risale a più di 5 anni fa; in tal caso, l'IVA sarà applicata alle abitazioni (per le imprese di costruzione) e agli immobili strumentali (per tutte le imprese) solo nel caso in cui nell'atto di vendita verrà esercitata l'opzione per l'applicazione dell'IVA. Sebbene l'applicazione dell'IVA sia a prima vista poco vantaggiosa, soprattutto nel caso di assegnazioni a privati, occorre tenere conto anche degli effetti di una vendita esente da IVA sulla detrazione dell'imposta della società privatizzatrice (parola chiave *pro rata*). Nel caso di assegnazioni in esenzione d'imposta di edifici ammortizzabili (di solito edifici strumentali), anche la specifica detrazione dell'imposta a monte in relazione agli immobili negli ultimi 10 anni deve essere adeguata proporzionalmente. Pertanto, ogni singolo caso andrà esaminato!

Nel caso dei terreni, occorre distinguere se si tratta di terreni edificabili o di terreni non edificabili. Nel primo caso, l'assegnazione è soggetta a IVA, mentre la cessione di un terreno agricolo non è imponibile ai sensi dell'art. 2 della Legge sull'IVA. Nella misura in cui l'assegnazione è soggetta a IVA (anche nel caso di operazioni esenti da IVA), le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono applicabili in misura fissa.

Gli immobili abitativi e i terreni agricoli invece ricadono di regola nell'ambito dell'imposta di registro e si **applicano le seguenti aliquote**:

Aliquota



**dimezzata per
l'imposta di
registro**

- generalmente per gli immobili il 4,5% (invece del 9%);
- 1% (invece del 2%) per la prima casa;
- 7,5% (invece del 15%) per i terreni agricoli;
- 2% (invece del 4%) per l'assegnazione di immobili strumentali per natura e per i relativi terreni edificabili (di regola non applicabile in quanto soggetti ad IVA, vedi sopra).

Le imposte ipotecarie e catastali vengono infine liquidate in misura fissa di 50 o 200 euro ciascuna.

L'applicazione del valore catastale in termini di determinazione del cosiddetto valore automatico deve essere esplicitamente richiesta nell'atto di assegnazione.

**Cessione dei
beni ai soci**

L'agevolazione sopra descritta si applica anche ai trasferimenti a titolo oneroso, ossia **alla cessione di beni ai soci**, a condizione che il prezzo di acquisto corrisponda almeno al valore normale o al valore catastale degli immobili.

Sebbene in linea di principio sia possibile fissare un prezzo di acquisto effettivo inferiore, tale prezzo deve comunque essere giustificabile dal punto di vista del diritto giuridico-societario. Un prezzo irragionevolmente basso può essere considerato una distribuzione occulta di utili o un trasferimento patrimoniale non consentito.

Qualora non siano disponibili riserve attribuibili, si dovrà sempre decidere a favore della cessione. Inoltre, la cessione offre alcuni interessanti vantaggi fiscali, come confermato espressamente dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 37/2016:

- Le eventuali minusvalenze su immobili detenuti nell'attivo circolante di regola sono deducibili.
- La deducibilità fiscale delle minusvalenze non è limitata agli immobili detenuti nell'attivo circolante, ma è ammessa secondo i criteri generali.
- Mentre le assegnazioni devono essere effettuate al valore normale /valore catastale, la cessione può essere effettuata anche a un valore diverso e il valore catastale deve essere preso in considerazione solo se è superiore al prezzo di cessione.
- In caso di future vendite da parte del socio, non si fa riferimento al valore catastale secondo l'atto di assegnazione, ma al prezzo di cessione concordato.

Al fine di una maggiore completezza, va ricordato che le affermazioni contenute nella citata circolare n. 37/2016 sono state poi parzialmente smentite nella risposta dell'Agenzia n. 101/2017, anche se va tenuto conto della portata limitata di tali risposte. Sarebbe auspicabile un chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate su tale questione. Infine, occorre ricordare che in caso di cessione, il socio deve versare alla società anche



il prezzo di acquisto pattuito!

**Trasforma-
zione in
società
semplice**

Le società che **svolgono prevalentemente o esclusivamente attività di gestione di beni immobili non utilizzati direttamente** (solitamente le società immobiliari) possono essere trasformate in società semplici fino al 30 settembre 2026. In concreto, la società non può svolgere altre attività commerciali significative, oltre a quella di locazione.

Nel caso delle società di capitali, le riserve di utili devono essere tassate in capo al socio a seguito della trasformazione. La trasformazione è possibile solo se la situazione dei soci al momento della trasformazione è la medesima del 30 settembre 2025; tuttavia, una variazione della quota di partecipazione dei singoli soci non comporta problemi.

La tassazione della società e dei soci è generalmente identica a quella dell'assegnazione agevolata, anche ai fini dell'IVA.

Le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono sempre dovute in misura fissa.

Tuttavia, vige una differenza sostanziale: nel caso di trasformazioni in società semplici, anche il periodo di detenzione dell'immobile da parte della società viene preso in considerazione ai fini del calcolo del periodo di speculazione di 5 anni per la futura vendita. Soprattutto nei casi in cui i fabbricati o i terreni non edificabili devono essere rivenduti immediatamente, la trasformazione rappresenta una valida alternativa.

Nel caso siate interessati ad un delle operazioni descritte sopra Vi invitiamo a contattare al più presto il ns. studio, perché la preparazione necessita di un tempo adeguato.

Restiamo a vostra disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti



Josef Vieider