

Studio Associato Zaniboni

Berva Dr.ssa Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio



Dottori Commercialisti – Revisori Legali dei Conti

N. protocollo: 46/2017

Oggetto: ASSEGNAZIONI AGEVOLATE - UTILIZZO MINUSVALENZE

Con la risoluzione n. 66/E dell'8 giugno 2017 l'Agenzia delle entrate interviene per chiarire le modalità di gestione delle minusvalenze derivanti da assegnazione agevolata dei beni immobili posseduti dalle società. Queste possono essere utilizzate in compensazione delle plusvalenze, per determinare l'effettivo importo su cui applicare l'imposta sostitutiva.

Tale chiarimento è anche occasione per ricordare alla clientela la scadenza di settembre per porre in essere l'operazione agevolata.

Operazioni agevolate sino al 30 settembre

La scorsa Legge di Bilancio per il 2017 (L. 232/2016) ha disposto la proroga dei provvedimenti di:

- cessione e assegnazione agevolata, a favore dei soci delle società, dei beni Immobili (in particolare) da queste possedute;
- trasformazione agevolata delle società commerciali in società semplici;
- estromissione dei beni immobili strumentali dalle ditte individuali.

Tali operazioni ordinariamente sono accompagnate da un carico tributario piuttosto consistente che, attraverso il provvedimento in commento, può essere limitato tramite:

- una determinazione agevolata della base imponibile (per il calcolo della plusvalenza che si potrebbe venire a generare, è ammessa la possibilità di far riferimento al valore catastale anziché al valore venale degli immobili, quest'ultimo normalmente molto più elevato);
- l'applicazione di una conveniente aliquota di imposta sostitutiva (8% per la generalità dei casi, 10,5% qualora la società risultasse di comodo per due dei tre periodi d'imposta precedenti);
- un'aliquota agevolata del 13% da corrispondere sulle riserve in sospensione d'imposta, annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci, e quelle delle società che si trasformano, ottenendone quindi l'affrancamento;
- applicazione agevolata delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, nel caso di trasferimento degli immobili, ove questi risultino dovute.

Studio Associato Zaniboni

Berva Dr.ssa Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio



Dottori Commercialisti – Revisori Legali dei Conti

Le suddette facoltà di fatto rappresentano il naturale rimedio per le società per fuggire dal regime delle società di comodo. Tuttavia, tali strumenti possono essere utilizzati anche ai fini del soddisfacimento di una differente finalità di pianificazione e riduzione del carico fiscale in virtù di prospettate operazioni di dismissione o di cessazione dell'attività (che possono interessare tanto le società quanto le ditte individuali).

Si coglie l'occasione per rammentare che dette operazioni possono essere realizzate, usufruendo di tali previsioni agevolative, solo **entro il prossimo 30 settembre 2017**. L'eventuale imposta sostitutiva dovrà essere versata in due rate, alle seguenti scadenze:

- il 60% di quanto dovuto, entro il 30 novembre 2017;
- il rimanente 40%, entro il 16 giugno 2018.

Oltre la data del 30 settembre 2017, tali operazioni sconteranno la tassazione ordinaria.

Le minusvalenze

La questione esaminata dalla risoluzione n. 66/E/2017 riguarda l'utilizzo in compensazione delle minusvalenze realizzate: nell'interpello che ha portato a tale risoluzione viene chiesto all'Agenzia delle entrate, in particolare, se la minusvalenza realizzata in sede di trasformazione in società semplice sia deducibile dalla plusvalenza conseguita al momento dell'assegnazione dei beni in via agevolata ai soci (la società aveva eseguito prima un'assegnazione e, successivamente, si era trasformata in società semplice).

Sul punto l'Amministrazione finanziaria nega (confermando comunque l'impostazione già data con i precedenti documenti di prassi) la possibilità di operare tale compensazione in quanto la minusvalenza relativa ai beni posseduti al momento della trasformazione è irrilevante fiscalmente in quanto derivante da destinazione dei beni a finalità estranea all'attività l'impresa.

Viene notato, peraltro, che tale minusvalenza sarebbe risultata non deducibile anche nel caso in cui l'operazione di trasformazione fosse avvenuta in applicazione delle regole ordinarie, indipendentemente dall'applicazione dell'agevolazione in commento.