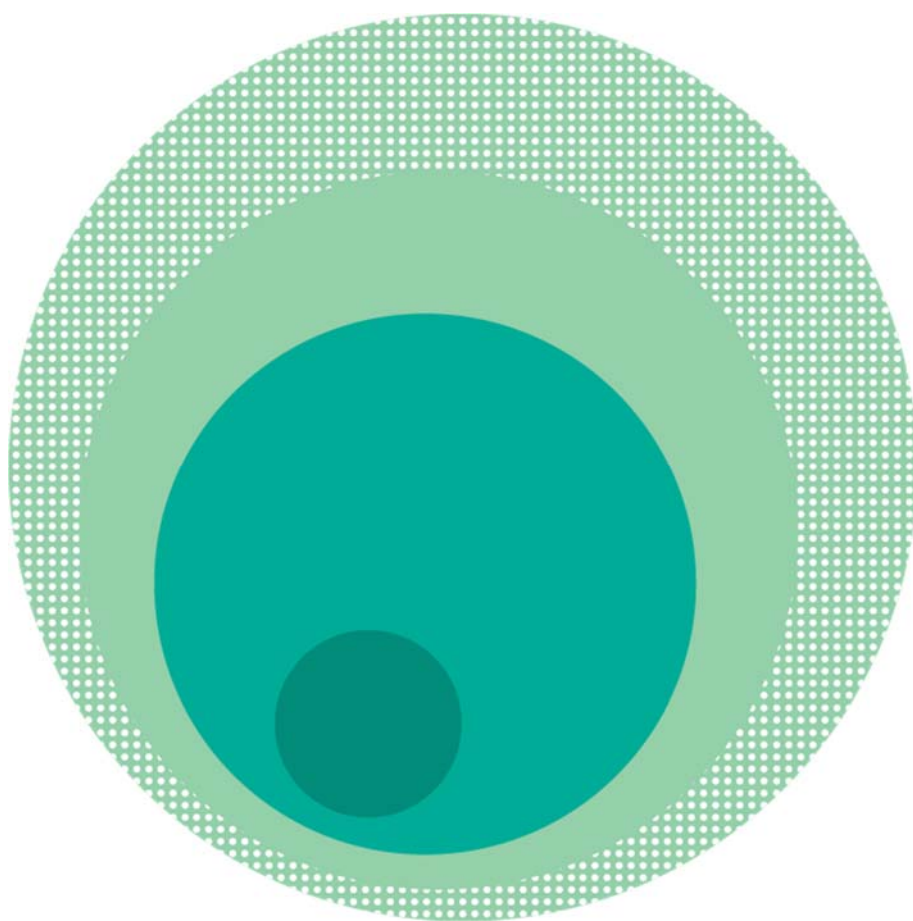


DDL Bilancio 2026: tornano le agevolazioni su assegnazioni, cessioni e trasformazioni

Il disegno di legge di Bilancio 2026 approvato dal Consiglio dei Ministri il 17 ottobre (attualmente all'esame del Parlamento) ripropone, tra le varie misure, la riapertura della disciplina relativa all'assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci, la trasformazione agevolata in società semplice e l'estromissione agevolata degli immobili strumentali degli imprenditori individuali.



L'articolo 14 del disegno di legge di Bilancio 2026, approvato dal Consiglio dei Ministri il 17 ottobre (attualmente all'esame del Parlamento), riporta in auge la disciplina relativa all'**assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci**, nonché la **trasformazione agevolata in società semplice** e l'**estromissione agevolata degli immobili strumentali dagli imprenditori individuali**. Il disegno di legge ricalca fedelmente la formulazione delle precedenti versioni delle relative discipline (Legge 208/2015, Legge 197/2022 e Legge 207/2024), limitandosi a un aggiornamento delle scadenze operative. Si conferma così un impianto normativo già collaudato, che gode di consolidata prassi interpretativa e applicativa (in tal senso si vedano le circolari dell'Agenzia delle Entrate nn. 26/E e 37/E/2016). La misura (se sarà confermata con queste modalità anche nel testo definitivo) consentirà alle società di persone e di capitali di assegnare o cedere, entro il **30 settembre 2026, beni immobili non strumentali e beni mobili registrati non utilizzati** nell'attività d'impresa, applicando un'imposta sostitutiva dell'**8%** (ovvero del **10,5%** per le società di comodo in almeno due dei tre esercizi precedenti), sulla differenza tra il valore normale del bene e il suo costo fiscalmente riconosciuto. Viceversa, per l'affrancamento delle **riserve in sospensione d'imposta** è prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva del **13%**. La base imponibile dell'imposta sostitutiva potrà essere determinata, per gli immobili, as-

sumendo a riferimento il relativo valore catastale. In alternativa, per le cessioni, si assumerà il maggiore tra il corrispettivo pattuito e il valore normale del bene. Ulteriormente, con riferimento alle imposte indirette:

- l'imposta di registro (ove dovuta) è applicabile nella misura del 50% rispetto a quella ordinaria;
- le imposte ipotecarie e catastali sono sempre dovute in misura fissa.

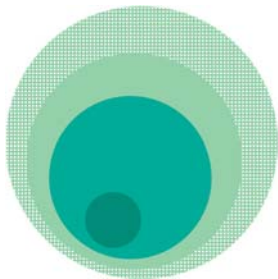
Sul piano societario, la norma subordina l'accesso al regime agevolato alla titolarità della qualifica di socio alla data del **30 settembre 2025**, ovvero all'iscrizione nel libro soci entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge, con titolo di trasferimento certo anteriore al **1° ottobre 2025**. L'estensione della disciplina alle **trasformazioni in società semplice** permette alle società commerciali di estromettere i beni strumentali in vista della cessazione dell'attività, mantenendone il godimento in un quadro fiscalmente agevolato ed escludendo l'applicazione della disciplina sulle società di comodo. Una particolare attenzione merita anche **l'estromissione agevolata degli immobili strumentali degli imprenditori individuali**, che dovrà avvenire entro il **31 maggio 2026**, con versamento dell'imposta sostitutiva dell'**8%** in un'unica soluzione entro il **30 novembre 2026** oppure in **2 rate** (entro il **30 novembre 2026** e **30 giugno 2027**). In questo caso la ratio è diversa rispetto all'assegnazione, in quanto si intende agevolare l'uscita dal regime d'impresa di beni che l'imprenditore

potrebbe voler mantenere nel proprio patrimonio personale alla fine dell'attività lavorativa, evitando la tassazione ordinaria sulle eventuali plusvalenze. La misura, infine, non comporta alcuna agevolazione ai fini IVA, confermando l'impostazione già nota nelle precedenti versioni.

Lo studio è a disposizione dei Clienti per ogni chiarimento e assistenza.

Marco Nessi

29 ottobre 2025



*LET US HELP YOU ACHIEVE
FURTHER BUSINESS SUCCESS*

FIDERCONSULT SRL

ROMA

00144 - Via Birmania, 81
Tel. 06.591.74.69
Fax 06.591.35.82

FIRENZE

50132 – Viale Giuseppe Mazzini, 10
Tel. 055.234.79.02

FIDENZA

43036 – Via Monsignor Ottorino
Davighi, 436
Tel. 02.93.21.87.03

MILANO

20121 – Via San Prospero, 4
Tel. 02.93.21.87.03

FiderConsult Srl (the “Firm”) is a member of Urbach Hacker Young International Limited, a UK company, and forms part of the international UHY network of legally independent accounting and consulting firms. UHY is the brand name for the UHY international network. The services described herein are provided by the Firm and not by UHY or any other member firm of UHY. Neither UHY nor any member of UHY has any liability for services provided by other members.”