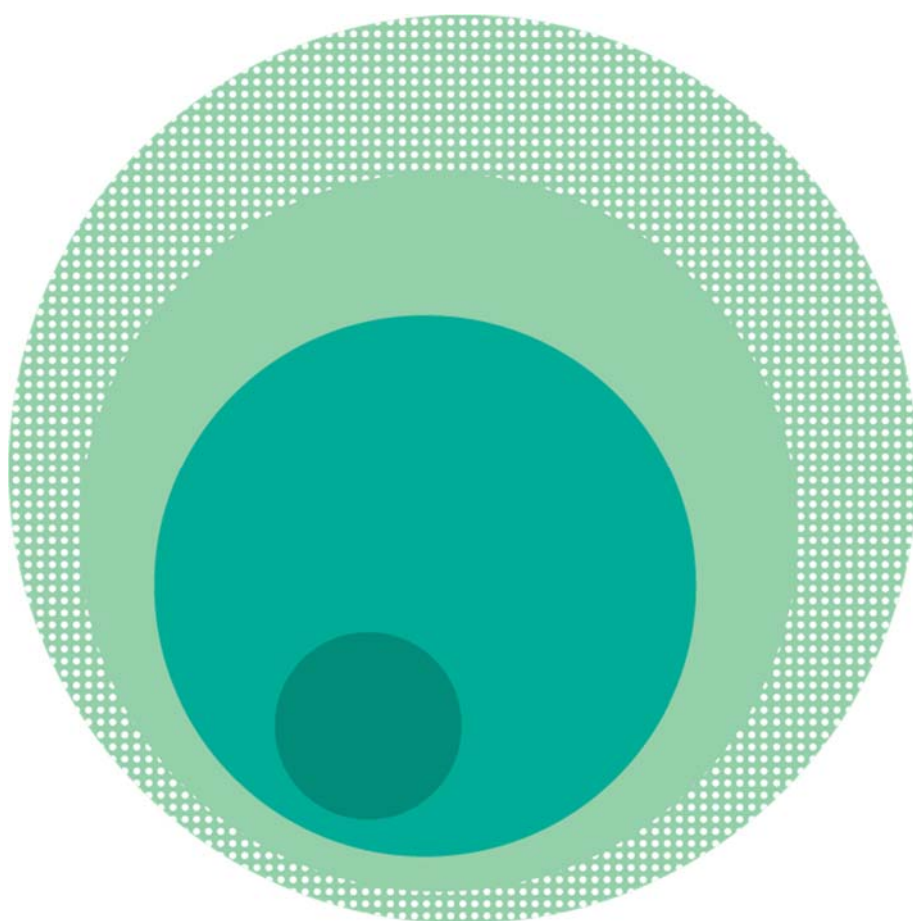


Assegnazione e cessione agevolata dei beni ai soci in scadenza il 30 settembre 2026

La Legge di Bilancio 2026 (art. 1, cc 35-40, Legge 30 dicembre 2025 n. 199) ha riproposto la possibilità di effettuare l'assegnazione o la cessione agevolata di beni ai soci. L'obiettivo è quello di agevolare la fuoriuscita dal patrimonio delle imprese dei beni che non sono più necessari o utilizzati per l'attività, consentendo il loro trasferimento ai soci a condizioni fiscalmente meno onerose



1. Assegnazione e cessione: le differenze

Preliminarmente può essere opportuno ricordare che, dal punto di vista operativo, l'assegnazione e la cessione dei beni ai soci producono effetti differenti in quanto:

- **l'assegnazione agevolata** consiste nell'attribuzione diretta del bene al socio e comporta una riduzione del patrimonio netto della società (pertanto, è necessario verificare la capienza rispetto al valore contabile dei beni da trasferire). Inoltre, salvo diversa previsione statutaria, deve essere rispettata la proporzionalità tra soci (ovvero la c.d. "par condicio"), così da evitare che l'operazione possa avvantaggiare solo alcuni soci a discapito di altri;
- **la cessione agevolata** rappresenta una vendita vera e propria e non determina una diminuzione del patrimonio netto della società, ma una sua diversa composizione, con la sostituzione del bene ceduto con liquidità o crediti verso i soci. Dal punto di vista fiscale, un aspetto peculiare della cessione agevolata è costituito dal fatto che il costo fiscalmente riconosciuto in capo al socio corrisponde al corrispettivo pagato, anche se la società dovesse determinare l'imposta sostitutiva assumendo un valore catastale o normale più elevato.

2. Ambito soggettivo

La norma agevolativa si rivolge alle **società di persone commerciali**, ovvero le società in nome collettivo (Snc) e in accomandita semplice (Sas), ma anche le società di armamento e le società di fatto con oggetto commerciale. Sono inoltre incluse le **società di capitali**, ovvero le società a responsabilità limitata (Srl), le società per azioni (Spa) e le società in accomandita per azioni (Sapa). La misura è applicabile anche qualora queste società dovessero trovarsi in **stato di liquidazione**. Viceversa, sono **escluse** (e, come tali, non possono quindi accedere al beneficio) le società cooperative, le società consortili, i consorzi e gli altri enti commerciali, nonché gli enti non commerciali, anche qualora dovessero svolgere attività di impresa in via non prevalente.

3. I requisiti richiesti ai soci

Possono beneficiare dell'assegnazione/cessione agevolata, i soggetti che sono iscritti nel **libro soci** (ove previsto) alla data del **30 settembre 2025**. È altresì consentito che vi siano iscrizioni successive, purché avvenute entro il **31 gennaio 2026**, a condizione che il titolo di trasferimento della partecipazione abbia data certa anteriore al **1 ottobre 2025**. Se la società non dispone del libro soci, la titolarità della partecipazione deve essere dimostrata con documenti idonei aventi data certa (es. atti di trasferimento quote, scritture private autenticate).

4. Beni che possono essere assegnati o ceduti

Possono essere assegnati/ceduti gli **immobili che non sono strumentali per destinazione**, ovvero:

- gli immobili c.d. “patrimonio” (che producono reddito fondiario ai sensi dell’articolo 90 del TUIR);
- gli immobili c.d. “merce” (destinati alla vendita nell’ambito dell’attività ordinaria);
- gli immobili strumentali per natura (categorie A10, B, C, D, E) purchè non utilizzati direttamente nell’attività di impresa (es. capannoni, uffici).

Oltre agli immobili, sono compresi i **beni mobili iscritti nei pubblici registri** (ad esempio autovetture, imbarcazioni o aeromobili), purchè non utilizzati come beni strumentali (sono quindi esclusi, ad esempio, i veicoli impiegati per il noleggio o quelli utilizzati da autoscuole).

La qualificazione del bene deve essere verificata al momento dell’assegnazione o della cessione. La prassi amministrativa ha più volte ribadito (circ. 112/E/99 e circ. 26/E/2016) che eventuali mutamenti di destinazione, anche se realizzati poco prima dell’operazione, non configurano un comportamento abusivo, ma un legittimo esercizio della facoltà riconosciuta dalla norma. Questo significa che, ad esempio, un immobile strumentale che viene dismesso e locato a terzi può essere considerato non più utilizzato direttamente e quindi rientrare tra i beni agevolabili.

5. Regime fiscale e imposte sostitutive

L'operazione (sia essa di assegnazione o di cessione) comporta il pagamento di un'imposta sostitutiva con aliquota pari all'**8%** sulla plusvalenza realizzata (l'aliquota è elevata al **10,5%** per le società che sono considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti). La base imponibile è determinata in base alla differenza tra il valore normale del bene (sostituibile, per gli immobili, con il valore catastale rivalutato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del DPR 131/86) e il suo costo fiscalmente riconosciuto. È inoltre prevista un'imposta sostitutiva del **13%** sulle eventuali **riserve in sospensione** annullate per effetto dell'operazione.

Ai fini delle imposte indirette, **l'imposta di registro** è ridotta alla metà delle aliquote ordinarie, mentre le **imposte ipotecarie e catastali** sono applicabili in misura fissa. **L'IVA**, se dovuta, è applicabile secondo le regole generali e ha come base imponibile il corrispettivo pattuito.

6. Scadenze dei versamenti

Il pagamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato in due tranches: il **60%** entro il prossimo **30 settembre 2026** e il restante **40%** entro il **30 novembre 2026**.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione 22 giugno 2023 n. 30/E, ha ridefinito i codici tributo utilizzati nel modello F24 per le operazioni agevolate:

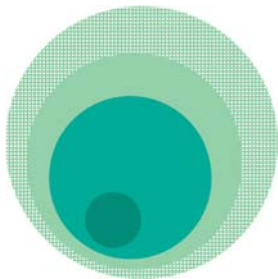
- **1836** - Imposta sostitutiva (aliquota 8 % o 10,5 %) sulla differenza tra valore normale (o catastale per immobili) e costo fiscalmente riconosciuto dei beni assegnati o ceduti ai soci;
- **1837** - Imposta sostitutiva (13 %) sulle riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione

Questi codici devono essere indicati nella sezione **"Erario"** del modello F24, con l'**anno di riferimento** corrispondente all'anno d'imposta cui si riferisce il versamento (formato "AAAA")

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

Marco Nessi

2 marzo 2026



*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.”