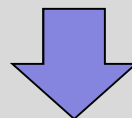


IMMOBILI

Fabio Mongiardini

ASSEGNAZIONE, CESSIONE E TRASFORMAZIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI AI SOCI

Dopo anni di penalizzazione delle società intestatarie di immobili in uso ai soci, la legge di stabilità interviene con una norma agevolativa atta ad incentivare la fuoriuscita di beni immobili **diversi da quelli strumentali per destinazione** e la trasformazione da società commerciali (SPA / SRL / SAS / SNC) in società semplici.



- Soluzione al problema: società di comodo – beni in uso ai soci

ASSEGNATARI

Soci persone fisiche
Soci non persone fisiche } RESIDENTI E NON

Isritti nel libro soci al 30/09/2015 (visure CCIAA in assenza libro soci)

O

Isritti entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con atto di trasferimento con data certa, anteriore al 01/10/2015

Società commerciali che:

Detengono immobili diversi da quelli strumentali per destinazione, ovvero non utilizzati per l'esercizio d'impresa

Immobiliari di gestione

Possibilità 1

Assegnazione immobili ai soci pro quota al patrimonio o agli utili possibilità di assegnazione non proporzionale con compensazione in denaro. Riferimento data percentuale quote: Data assegnazione

Possibilità 2

Cessione immobili ai soci

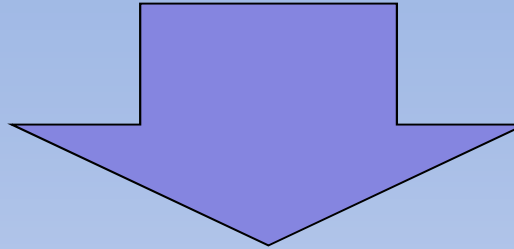
Possibilità 3

Trasformazione agevolata in società semplice con abbandono del regime società non operative (applicabile anche a società operative)

***N.B.** alla data della trasformazione la compagine sociale deve essere la stessa esistente alla data del 30/09/2015*

↓SEGUE↓

- N.B.:
- Gli eredi possono subentrare al de cuius
 - Beneficiari in ipotesi di usufrutto su quote: nudi proprietari



INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

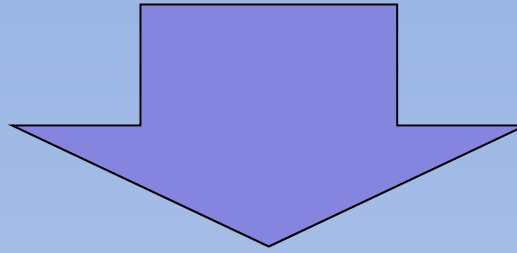
IMMOBILI AGEVOLATI:

- Immobili merce: tutti indipendentemente dalla categoria catastale;
- Immobili strumentali per natura; il riferimento è alle categorie catastali B/C/D/E/A10 esclusi i beni di categoria A;
- Immobili patrimonio: beni di categoria A concessi in locazione.

ESCLUSIONI:

- Immobili strumentali per destinazione,
Sono tali gli immobili utilizzati direttamente per l'attività di impresa.

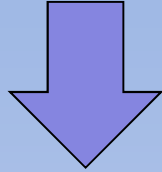
↓SEGUE↓



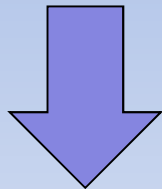
AGEVOLAZIONE

1. Tassazione agevolata del plusvalore da assegnazione / cessazione e trasformazione con aliquota secca, sostitutiva delle imposte dirette, IRES/IRAP nella misura del 8% o del 10,5%. Quest'ultima qualora la società assegnataria rientri nel regime delle società di comodo (triennio 2013/2015).
2. Riduzione al 50% imposta di registro se proporzionale
3. Applicazione fissa delle imposte ipocatastali
4. IVA, se dovuta, nella misura ordinaria. Il valore sul quale applicare l'IVA è quello di acquisto o costruzione dell'immobile, qualora fosse stato acquistato da privato sarà fuori campo IVA

BASE IMPONIBILE

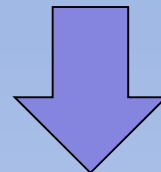


Assegnazione ai soci

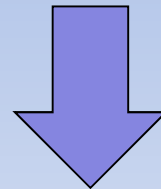


Alternativa a scelta della società tra:

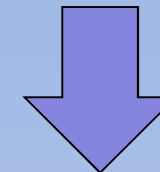
- Differenza tra valore normale del bene ed il costo fiscale riconosciuto
- Differenza tra valore catastale ed il costo fiscale riconosciuto



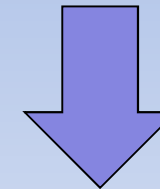
Cessione ai soci



Maggior valore tra:
La differenza tra il corrispettivo pattuito o il valore normale ed il costo fiscale riconosciuto il V.N. può eventualmente essere sostituito dal catastale (scelta a cura della società)



Trasformazione di società commerciale in società semplice



Alternativa a scelta della società tra:

- Differenza tra valore normale del bene ed il costo fiscale riconosciuto
- Differenza tra valore catastale ed il costo fiscale riconosciuto

N.B. Nell'ambito della trasformazione, poiché la società potrebbe detenere anche beni **non immobili**, le stesse regole agevolative saranno applicabili anche a questi, purché iscritti in pubblici registri.

ATTENZIONE PER SOCIETÀ DI CAPITALI:

Se l'operazione avviene mediante utilizzo di riserve di utili si avrà la tassazione con regole ordinarie della differenza tra il valore normale del bene assegnato e l'importo della plusvalenza che è stato assoggettato ad imposta da parte della società assegnante (dividendo in natura).

In ipotesi di assegnazione di residui di capitale non si forma massa imponibile in capo al socio assegnatario. Non opera in presunzione di distribuzione prioritaria di residui di utili.

ATTENZIONE:

Calcolo da effettuarsi con estrema cura in quanto l'onere potrebbe essere molto oneroso, in modo particolare se l'operazione fosse soggetta ad IVA.

**Scadenza applicabilità norma:
30/09/2015**

Pagamento imposta sostitutiva ed imposte indirette

30/11/2016 per il 60%
16/06/2017 per il 40%

Pagamento eventuale IVA

Terreni ordinari dalla data di assegnazione

Compensabilità IRES IRAP originarie

Con IVA a debito da assegnazione → **Possibile**