

DISPOSIZIONI CONTENUTE NEI COMMI DA 31 A 36 DELL'ART. 1 DELLA LEGGE DI BILANCIO 2025

## Agevolazioni societarie, gli atti devono essere pronti entro il 30 settembre

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**E**ntro il prossimo 30 settembre devono essere redatti gli atti di assegnazione o di cessione o di trasformazione in società semplice, al fine di beneficiare dell'agevolazione riproposta con la recente legge di bilancio. I beni non devono essere qualificati come strumentali all'esercizio della propria attività ma il mutamento di destinazione è ammesso anche a ridosso dell'atto di assegnazione e/o di trasformazione societaria.

I commi da 31 a 36 dell'art. 1 della legge 207/2024 (legge di bilancio 2025) ripresentano le disposizioni agevolative destinate alle operazioni di assegnazione o cessione di beni ai soci, nonché di trasformazione in società semplice delle società commerciali.

È opportuno segnalare, innanzitutto, che, ove compatibili, stante il fatto che le norme sono del tutto analoghe a quelle introdotte dalla disciplina previgente, restano validi i chiarimenti già forniti dall'Agenzia delle entrate.

Con particolare riferimento ai beni agevolati, si ricorda che rientrano nella disciplina agevolativa i beni immobili (terreni e fabbricati), con la sola eccezione di quelli strumentali per destinazione, e i beni mobili iscritti nei pubblici registri (per esempio, gli autoveicoli) non utilizzati quali beni strumentali nella propria attività.

Per i beni immobili, come disposto dal richiamato comma 31, si richiede che gli stessi siano "diversi da quelli indicati nell'art. 43, comma 2, primo periodo, del testo unico delle imposte sui redditi (...)", quindi diversi da quelli strumentali per destinazione.

Pertanto, come primo approccio, è necessario che i beneficiari valutino la natura dei beni appena richiamati al momento dell'atto con cui viene definita l'operazione di trasferimento o di trasformazione societaria (circ. 112/1999 § 3.1) che dovrà avvenire (rogito) entro e non oltre il prossimo 30 settembre.

L'Agenzia delle entrate (circ.

26/E/2016 § 3.1) ha precisato, relativamente agli immobili, che non sono ritenuti strumentali per destinazione quando gli stessi sono suscettibili di produrre un loro "autonomo reddito" mentre, quando sono strumentali per destinazione, gli stessi partecipano alla produzione del reddito fornendo un apporto all'attività esercitata, con la conseguente deduzione di spese e ammortamenti.

L'Agenzia delle entrate, sul tema, (circ. 26/E/2016 § 3) ha precisato che la modifica della destinazione dei beni oggetto di assegnazione o cessione può essere eseguita anche a ridosso della redazione dell'atto e che tale comportamento non può essere inquadrato tra le fattispecie abusive ma deve essere valutato come un atto preordinato a un legittimo risparmio d'imposta.

Con altro documento di prassi (ris. 99/E/2017) la stessa agenzia ha riscontrato un profilo elusivo, nell'ambito di una operazione di conferimento d'azienda e successiva assegnazione agevolata dell'immobile, poiché l'operazione appariva soltanto preordinata al fine di beneficiare del regime agevolativo, stante il fatto che non si era verificata alcuna sostanziale modifica della destinazione dell'immobile, sempre utilizzato per l'esercizio dell'attività d'impresa.

Il Consiglio nazionale del notariato (studi n. 45-2023/T e 46-2023/T) ha sostenuto, inoltre, di poter prescindere dalla destinazione originaria dei beni oggetto di assegnazione, ritenendo legittimo programmare l'operazione agevolata con la modifica, in qualunque momento, della destinazione del bene al fine di renderlo agevolabile.

Lo stesso notariato (studio n. 46-2023/T § C.2.2 e C.2.3) ritiene che i beni locati o concessi in comodato o non utilizzati direttamente possano integrare i requisiti richiesti dalla disciplina in commento, poiché, pur concorrendo alla determinazione del reddito d'impresa, non si considerano strumentali per destinazione essendo idonei a produrre un reddito autonomo

alla stessa stregua dei beni appartenenti alle società in liquidazione che, nella sostanza, non esercitano più alcuna attività d'impresa.

Pertanto, dai vari chiarimenti forniti, si deduce, per esempio, che gli immobili detenuti dalle società immobiliari di gestione possono rientrare nella norma agevolativa in quanto produttivi di un reddito autonomo rappresentato, in tal caso, dal canone di locazione.

L'agenzia ha anche precisato che possono rientrare nell'agevolazione solo i beni immobili con esclusione dei singoli diritti; in tale ultimo caso, l'assegnazione agevolata è possibile soltanto se la società assegna al socio il diritto parziale che gli consente di acquisire la piena proprietà del bene (socio con usufrutto e assegnazione agevolata della nuda proprietà e se la società assegna totalmente anche nel caso in cui la nuda proprietà sia attribuita a un socio e l'usufrutto sia assegnato ad altro socio (circ. 37/E/2016 § 2.1).

Infine, per l'agenzia, un immobile facente parte di un'azienda concessa in affitto a terzi, pur non essendo lo stesso qualificabile come strumentale, non può essere qualificato come unità produttiva di reddito autonomo, con la conseguenza che lo stesso non può ritenersi agevolabile; per quanto detto in precedenza, però, è possibile procedere, anche a ridosso del termine per l'assegnazione, con una modifica (o risoluzione e contestuale sottoscrizione di un nuovo contratto) dell'affitto di azienda, con estromissione dell'immobile oggetto di assegnazione.

— © Riproduzione riservata —

