

WINKLER & SANDRINI

*Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili*

**Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili**

Peter Winkler Stefan Sandrini
Stefan Engele
Martina Malfertheiner Oskar Malfertheiner
Stefano Seppi Massimo Moser
Andrea Tinti Michael Schieder
Carla Kaufmann Iwan Gasser

Rechtsanwalt – avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter – Collaboratori

Karoline de Monte Thomas Sandrini
Mariatheresa Obkircher Julia Maria Graf
Karl Elsler

Circolare

numero: 054 del: 01.06.2026

autore: Andrea Tinti

A tutti clienti interessati

Assegnazione e cessione agevolata ai soci dei beni societari non utilizzati direttamente nell'attività dell'impresa - termine 30.09.2026

sintesi:

Fino al 30 settembre 2026, le società italiane possono assegnare o vendere in modo agevolato determinati beni sociali non utilizzati dalla stessa nell'esercizio della propria impresa. Si tratta in primo luogo di fabbricati, terreni e veicoli. Sulle plusvalenze di assegnazione o da alienazione è dovuta un'imposta sostitutiva del 8%. Il prerequisite è che i soci detengano la partecipazione nella società già dal 30 settembre 2025.

Come già avvenuto in passato¹, le società di persone e di capitali possono nuovamente assegnare o vendere determinati beni (non utilizzati dalla società nell'esercizio della propria impresa) ai propri soci entro il 30 settembre 2025 godendo di significativi benefici fiscali in termini di imposte dirette e indirette².

Questi benefici si applicano anche alle società che hanno come scopo principale o esclusivo la gestione di questi beni assegnabili e che si trasformano in società semplici entro il 30 settembre 2026.

1 Condizioni soggettive

1.1 Società

L'agevolazione è applicabile solo alle società domiciliate in Italia³ che hanno una delle seguenti forme giuridiche⁴:

- società in nome collettivo
- società in accomandita semplice
- società di fatto che svolgono un'attività commerciale⁵
- Società a responsabilità limitata
- Società in accomandita per azioni

¹ Vedasi la nostra circolare 57/2025

² Art. 1 co. 35-40 della L. 199/2025

³ Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

⁴ Art. 1, comma. 31, Legge 207/2024

⁵ Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

- Società per azioni

Anche le società in liquidazione possono accedere ai benefici fiscali in oggetto⁶.

Non possono beneficiare dell'agevolazione:⁷

- le società semplici esistenti
- gli enti non commerciali
- le società non residenti con stabile organizzazione in Italia.

Per poter beneficiare della trasformazione agevolata in società semplice, la società esistente deve anche avere come scopo primario o esclusivo la gestione di questi beni cedibili/assegnabili, ad esempio una società che gestisce beni immobili.

1.2 Soci beneficiari

Il prerequisite è che tutti i soci fossero già soci al 30 settembre 2025 o che lo siano diventati entro il 30 gennaio 2026 sulla base di un atto di trasferimento con data certa anteriore al 1° ottobre 2025.

I soci possono anche essere società e/o essere residenti all'estero⁸.

In caso di cessione di beni, il socio corrispondente deve essere ancora socio al momento della cessione.

Non sono preclusive eventuali variazioni, nella percentuale di partecipazione alla società che assegna l'immobile, avvenute in data posteriore al 30.9.2025 (l'assegnazione è fatta sulla base della partecipazione detenuta al momento dell'assegnazione stessa).

Nudo proprietario: nel caso in cui sulla partecipazione sia stato costituito un diritto di usufrutto, la qualità di socio deve essere riferita al solo soggetto titolare della nuda proprietà⁹.

In caso di operazioni straordinarie (fusioni e scissioni) la sussistenza della qualità di socio entro il 30.9.2025 deve essere verificata in capo alla società preesistente all'operazione¹⁰.

2 Condizioni oggettive: beni agevolabili

Possono essere venduti o assegnati in modo agevolato:¹¹

1. gli immobili (terreni o fabbricati) non utilizzati nell'esercizio della propria impresa. Quindi sono agevolabili:

- gli immobili "patrimonio"¹²
- gli immobili "merce", alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- gli immobili strumentali per natura (iscritti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10 e **non utilizzati direttamente** per l'esercizio dell'attività d'impresa).

2. i beni mobili iscritti nei pubblici registri non strumentali all'attività di impresa.

I beni in questione devono soddisfare questi requisiti **al momento della vendita, dell'assegnazione o della trasformazione**. Il momento in cui sono stati rilevati come immobilizzazioni è irrilevante.

⁶Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

⁷Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

⁸Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 2

⁹ Circolare Agenzia delle Entrate 26/E del 01.06.2016 cap. I, parte I, § 2

^{10 10} Circolare Agenzia delle Entrate 26/E del 01.06.2016 cap. I, Parte I, § 2.1

¹¹Art. 1, comma. 31, Legge 207/2024

¹²Quindi diversi da quelli alla cui produzione/scambio è diretta l'attività di impresa e da quelli strumentali per natura o destinazione); trattasi di quelli di cui all'art. 90 del TUIR;

Il cambiamento di destinazione d'uso anche se effettuato in prossimità della data di assegnazione per acquisire lo status di bene agevolabile è scelta preordinata all'esercizio di una facoltà prevista dal legislatore dalla quale origina un legittimo risparmio di imposta¹³. Tuttavia, è necessario prestare attenzione a garantire che il cambio di destinazione d'uso abbia effettivamente luogo¹⁴.

I seguenti beni **non sono agevolabili**:

- Partecipazioni ¹⁵
- singoli diritti quali quelli reali afferenti i suddetti beni (es. usufrutto, nuda proprietà); salvo diritti parziali (es. la società risulta titolare della nuda proprietà e ha dato in usufrutto o in abitazione il bene al socio e se ne libera assegnando definitivamente il bene al socio¹⁶ oppure la società ha la piena proprietà di un bene e si libera dello stesso assegnando ai soci singoli diritti reali¹⁷ ;
- diritti edificatori¹⁸.

2.1 Assegnazione – necessaria presenza di riserve

L'assegnazione agevolata è praticabile solo se sono presenti riserve di utili e/o di capitale almeno pari al valore contabile attribuito al bene in sede di assegnazione.

3 Scadenze

L'assegnazione, la vendita o la trasformazione devono avvenire entro il 30 settembre 2026.

Le imposte sostitutive sulle plusvalenze e sulle riserve in sospensione d'imposta dovranno essere versate come segue:

- il 60% entro il 30/09/2026
- il restante 40% entro il 30 novembre 2026.

Le imposte sostitutive possono essere compensate nel modello F24 con credito di altre imposte o tasse.

4 Imposta sostitutiva per la società

4.1 Imposta sostitutiva del 8% sulla plusvalenza dei beni

4.1.1 Base imponibile

Le **plusvalenze** di assegnazione o per l'alienazione sono calcolate come segue¹⁹:

- in caso di **assegnazione**: dalla differenza - per i beni mobili - tra il valore normale dei beni e il loro costo fiscalmente riconosciuto e – per i beni immobili - tra valore normale o valore catastale e il costo fiscalmente riconosciuto per i beni immobili;
- in caso di **vendita**: dalla differenza tra il corrispettivo di vendita e il loro costo fiscalmente riconosciuto. Per i beni mobili si assume al posto del corrispettivo il valore normale se maggiore; per i beni immobili valgono ulteriori considerazioni di cui al punto 4.1.2.2.

Tali plusvalori sono soggetti a un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito²⁰ e dell'imposta sul valore aggiunto²¹ dell'**8%**.

¹³Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 3, Risoluzione Agenzia delle Entrate 93/E del 17.10.2016, 101/E del 03.11.2016 e 98/E del 26.07.2017

¹⁴Risoluzione Agenzia delle Entrate 99/E del 27.07.2017

¹⁵Introduzione della Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016

¹⁶Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016

¹⁷Vedi Circolare Agenzia delle Entrate n. 37/E del 16 settembre 2016 (esempio, usufrutto ad un socio e nuda proprietà ad un altro socio)

¹⁸Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 3

¹⁹Art. 1, comma. 32, Legge 207/2024

²⁰Irpef o Ires

²¹Irpef o Ires

Se la società non è stata operativa (società di comodo)²² per almeno due periodi d'imposta negli anni dal 2023 al 2025, deve essere applicata l'aliquota maggiorata del 10,5%.

4.1.2 Valutazione di immobili

4.1.2.1 Assegnazione e trasformazione

Su richiesta dell'impresa, al posto del valore normale (di mercato) dell'immobile in sede di assegnazione o trasformazione per determinare della plusvalenza²³ può esser usato **valore catastale**²⁴ (rendita catastale rivalutata e moltiplicata per determinati coefficienti²⁵).

4.1.2.2 Vendita

La plusvalenza è data dalla differenza tra il corrispettivo di vendita e il costo fiscalmente riconosciuto. Per i beni immobili se il corrispettivo è inferiore al valore normale (di mercato) o al valore catastale del bene si assume in misura non inferiore a uno dei due valori²⁶.

4.1.2.3 Il valore catastale

Il valore catastale si calcola come segue²⁷:

- per i terreni non edificabili²⁸, il reddito dominicale rivalutato del 25%²⁹ e moltiplicata per 90³⁰ (112,5);
- per i fabbricati, la rendita catastale è rivalutata del 5% e moltiplicata per i seguenti coefficienti
 - Gruppo A e C (esclusi A/10 e C/1) diversi da “prima casa”: 120 (126)
 - Gruppo A e C (esclusi A/10 e C/1) se aventi caratteristiche “prima casa”: 110 (115,5)
 - Gruppo B: 140
 - Gruppo A/10 e D: 60 (63)
 - Gruppo E e C/1: 40,8 (42,84)

Questa valutazione non è applicabile se l'incarico è soggetto a IVA³¹.

4.2 Differenziali negativi e Minusvalenze

La disciplina (cessione o assegnazione agevolata) trova applicazione anche se l'assegnazione o la cessione del bene generano a conto economico un differenziale negativo di reddito (in caso di immobili merce) o una minusvalenza (in caso di beni iscritti tra le immobilizzazioni); la base imponibile per la imposta sostitutiva sarà dunque zero³².

In tal caso:

- in caso di immobili merce: il differenziale negativo è deducibile, purché il valore del bene assegnato o ceduto sia assunto almeno pari al valore normale,
- beni iscritti tra le immobilizzazioni: la minusvalenza è deducibile solo in caso di cessione del bene ma è comunque indeducibile se si è assunto il valore catastale³³.

4.3 Imposte sostitutive su riserve

Le riserve in sospensione di imposta eventualmente annullate per effetto dell'assegnazione agevolata sono assoggettate a imposta sostitutiva del 13%.³⁴

²² ai sensi dell'art. 30 della L. 724/94

²³In deroga all'Art. 9 DPR 917/1986

²⁴Art. 1, comma. 33, Legge 207/2024

²⁵Art. 52, c. 4 e 5-bis DPR 131/1986 e art. 3 c. 8-51 L. 662/1996;

²⁶Esempio 1: corrispettivo 100, valore normale 110, valore catastale 90. è possibile assumere il corrispettivo 100 essendo non inferiore al valore catastale. Esempio 2: corrispettivo 120, valore normale 110, valore catastale 100: deve essere assunto il corrispettivo 120.

²⁷Art. 52 comma. 4 DPR 131/1986

²⁸Art.52 comma. 4 letzter Satz DPR 131/1986

²⁹Art. 3 comma. 51 Legge 662/1996 Aumento del reddito da proprietà del 25%

³⁰Originariamente era previsto il 75. Questo moltiplicatore è stato sostituito dall'art. 1-bis, comma. 7 DL. 168/2004 lo ha aumentato del 20%.

³¹Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016, parte I punto 7.1

³²Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016

³³Risoluzione Agenzia Entrate 27 luglio 2017 n. 101/E

³⁴Art. 1, comma. 32, Legge 207/2024

5 Tassazione in capo al socio

5.1 Assegnazione

Per l'assegnazione è necessario utilizzare riserve di utili e/o di capitali. Le riserve possono essere distribuite senza l'obbligo di utilizzare prioritariamente quelle di utili. Quindi l'ordine di distribuzione³⁵ delle stesse non si applica.

5.1.1 Assegnazione con riduzione riserve di capitale

Se l'assegnazione avviene mediante riduzione delle **riserve di capitale**, il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione del socio deve essere incrementato della plusvalenza tassata in capo alla società e poi ridotto del valore normale (o valore catastale) dei beni assegnati, al netto di eventuali debiti accollati. Se il valore del bene assegnato è maggiore rispetto al costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione, incrementato della plusvalenza, l'eccedenza è tassata in capo al socio come **dividendo in natura**.

5.1.2 Assegnazione con riduzione riserve di utili

Se in invece sono utilizzate **riserve di utili**, il costo della partecipazione in capo al socio rimane inalterato e la differenza tra il valore (normale o catastale) del bene e la plusvalenza assoggettata ad imposta sostitutiva concorre a formare il reddito del socio assegnatario come dividendo in natura³⁶.

5.2 Cessione dei beni

Non si hanno effetti sul costo fiscale della quota detenuta dal socio, mentre il costo fiscalmente riconosciuto del bene ricevuto è pari al corrispettivo pattuito, a prescindere dal valore eventualmente utilizzato dalla società cedente ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva. Se oggetto della cessione agevolata è un **fabbricato**, il socio può a sua volta cederlo senza generare plusvalenze solo dopo che sono trascorsi almeno cinque anni dalla data dell'operazione.

6 Imposte indirette e IVA

Per le assegnazioni e le cessioni di beni ai soci, l'aliquota **dell'imposta di registro, se dovuta** in misura proporzionale, **è ridotta alla metà**, e le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (200 Euro).

L'IVA, se dovuta, deve essere assolta nei modi ordinari.

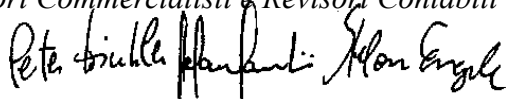
Qualora foste interessati all'assegnazione agevolata, Vi invitiamo a metterVi in contatto con il ns. studio, al fine di poter esaminare la situazione e di effettuare eventualmente il conteggio delle rispettive imposte.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili



³⁵Art. 47 DPR 917/1986

³⁶Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 01.06.2016