

DMZ AGGIORNA N. 42 DEL 1° MARZO 2023

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA BENI TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' SEMPLICE (SECONDA PARTE)

Nel DMZ Aggiorna di oggi proseguiamo l'analisi della norma introdotta dalla Legge di Bilancio 2023, iniziata ieri, illustrando i vantaggi e gli svantaggi dell'operazione.

Beni oggetto di assegnazione agevolata:

Possono essere oggetto di assegnazione agevolata:

- i beni immobili **diversi da quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività;**
- i beni mobili registrati (**iscritti in pubblici registri**) non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

SI NOTI che a rilevare, ai fini della possibilità di accedere alla misura qui in esame, non è "strumentalità per natura", bensì **la destinazione dell'immobile.**

Pertanto, possono essere assegnati in via agevolata anche gli immobili strumentali per natura, a condizione che non siano utilizzati direttamente per l'esercizio dell'attività alla data di assegnazione, e che quindi, ad esempio, siano sfitti, locati, concessi in comodato.

Possono essere assegnati in via agevolata ai soci **anche gli immobili merce.** In questo caso, per la determinazione del costo fiscalmente riconosciuto, occorre fare riferimento al valore considerato nell'ultima situazione di magazzino.

VANTAGGI previsti dall'operazione di assegnazione agevolata sono:

- **la riduzione alla metà dell'imposta proporzionale di registro** eventualmente applicabile alle assegnazioni e le cessioni ai soci;
- **le imposte ipotecarie e catastali** si applicano **in misura fissa.**
- Ulteriore, ed estremamente interessante, vantaggio concesso dall'operazione di assegnazione agevolata è quello che prevede che, in deroga alle regole ordinarie:
il valore normale dell'immobile ceduto possa essere determinato sulla base delle rendite catastali, tenuto conto dei moltiplicatori previsti dalle norme in tema di imposta di registro (art. 52, Testo Unico Imposta di Registro, D.P.R. n. 131/1986).

SVANTAGGI

Aspetto dolente, invece, è quello che riguarda l'IVA. Ai fini IVA, infatti, l'assegnazione agevolata non gode di alcun particolare trattamento.

L'operazione dovrà quindi essere assoggettata alle regole ordinarie IVA, ed **il valore rilevante ai fini IVA determinato a valore corrente**, anche laddove l'assegnazione avvenga al minor valore determinato in base ai dati catastali.

Lo Studio resta a completa disposizione.