

Dott. Alberto Traballi

**Dottore Commercialista e revisore
LL.M. in International
Tax Law Univ. Vienna
Member ACA -
Accountants in England and Wales
Iscritto all'European Register
of Tax advisers
Trust Management – STEP**

Via Passerini, 13
20900 Monza (MB)
Tel. e Fax 039 2300844

atrabal@libero.it
www.traballitaxadvisor.com

P. IVA 02575470964
Cod. Fisc. TRBLRT64H16F704W

Ai Gentili Clienti

Loro Sedi

**Oggetto: PROROGA PER
ASSEGNAZIONI E ESTROMISSIONI
AGEVOLATE**

La Legge di Bilancio per il 2017 (L. 232/2016) dispone la proroga dei provvedimenti di:

- cessione e assegnazione agevolata, a favore dei soci delle società, dei beni Immobili (in particolare) da queste possedute;
- trasformazione agevolata delle società commerciali in società semplici;
- estromissione dei beni immobili strumentali dalle ditte individuali.

Tali operazioni ordinariamente sono accompagnate da un carico

tributario piuttosto consistente che, attraverso il provvedimento in commento, può essere limitato tramite:

- una determinazione agevolata della base imponibile (per il calcolo della plusvalenza che si potrebbe venire a generare, è ammessa la possibilità di far riferimento al valore catastale anziché al valore venale degli immobili, quest'ultimo normalmente molto più elevato), oltre a
- l'applicazione di una conveniente aliquota di imposta sostitutiva (8% per la generalità dei casi, 10,5% qualora la società risultasse di comodo per due dei tre periodi d'imposta precedenti).
- un'aliquota agevolata del 13% da corrispondere sulle riserve in sospensione d'imposta, annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci, e quelle delle società che si trasformano, ottenendone quindi l'affrancamento.

Le suddette facoltà di fatto rappresentano il naturale rimedio per le società per fuggire dal regime delle società di comodo. Tuttavia, tali strumenti possono essere utilizzati anche ai fini del soddisfacimento di una differente finalità di pianificazione e riduzione del carico fiscale in virtù di prospettate operazioni di dismissione o di cessazione

dell'attività (che possono interessare tanto le società quanto le ditte individuali).

La proroga per le società

Il comma 565, Legge di Bilancio 2017 interviene per prorogare le disposizioni contenute nella L. 208/15 che consentivano, entro lo scorso 30 settembre, di assegnare/cedere in maniera agevolata gli immobili della società a favore dei soci. Potevano essere oggetto di assegnazione o cessione:

- i beni immobili (sia fabbricati che terreni), diversi da quelli strumentali per destinazione (ossia quelli direttamente impiegati nell'attività);
- i beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

Tutti i soci beneficiari dell'assegnazione o della cessione agevolata dovevano risultare iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015. I soci entrati nella compagine societaria dopo il 30 settembre 2015 non potevano godere dei citati benefici.

Analoga agevolazione era prevista anche per le società che intendevano trasformarsi in società semplici (tipo societario escluso dal monitoraggio delle società di comodo): l'operazione di

trasformazione poteva essere fruita esclusivamente dalle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni di cui sopra. La trasformazione era preclusa nel caso di ingresso in società di nuovi soci successivamente alla data del 30 settembre 2015. La Legge di Bilancio 2017 interviene su tale previsione semplicemente riaprendo i termini per poterle realizzare: non vengono invece modificate le regole di applicazione e neppure i parametri di riferimento (in particolar modo la verifica della compagine sociale alla data del 30 settembre 2015). Pertanto, alle medesime condizioni, vengono agevolate assegnazioni cessioni e trasformazioni avvenute anche dopo la data limite precedentemente prevista (30 settembre 2016) e fino al 30 settembre 2017 (di fatto sanando anche eventuali operazioni realizzate dal 1 ottobre scorso in poi, anche prima della data di entrata in vigore della Legge di Bilancio). Qualora venga innescato il presente provvedimento agevolato, l'eventuale imposta sostitutiva deve essere versata in due rate, alle seguenti scadenze:

- il 60% di quanto dovuto, entro il 30 novembre 2017;
- il rimanente 40%, entro il 16 giugno 2018.

La proroga per le imprese individuali

Il comma 566, Legge di Bilancio 2017 interviene per prorogare anche il provvedimento di estromissione agevolata dei beni da parte dell'imprenditore individuale. Si tratta di un provvedimento analogo a quello precedentemente descritto: la fuoriuscita del bene dalla sfera dell'impresa (per "privatizzare" l'immobile) è operazione assimilata alla cessione, con la conseguenza che a seguito di tale operazione sono dovute imposte sulla plusvalenza che si verrebbe eventualmente a generare. La L. 208/2015 aveva introdotto la possibilità di determinare in maniera agevolata la plusvalenza, facendo riferimento al valore catastale dell'immobile e, anziché assoggettarla ad aliquote Irpef, essa poteva scontare il prelievo nella misura fissa dell'8%. Si trattava di una opportunità di particolare interesse soprattutto (ma non esclusivamente) per le imprese individuali prossime alla chiusura.

Gli immobili che potevano beneficiare di tale opportunità erano quelli strumentali.

La L. 208/2015 permetteva all'imprenditore individuale che alla data del 31 ottobre 2015 possedeva beni immobili

strumentali, entro il 31 maggio 2016, di optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data del 1° gennaio 2016.

Il comma 566, Legge di Bilancio 2017 prevede la possibilità di applicare un'imposta sostitutiva anche alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni posseduti alla data del 31 ottobre 2016, purché tali esclusioni siano poste in essere dal 1° gennaio 2017 al 31 maggio 2017. Rispetto al provvedimento che riguarda le società, in questo caso viene quindi spostata in avanti anche la data di riferimento: i beni agevolabili sono quelli posseduti alla data del 31 ottobre 2016. Per i soggetti che si avvalgono della presente disposizione, gli effetti della estromissione decorrono dal 1° gennaio 2017.

Le scadenze di versamento sono le medesime previste per le società:

- il 60% di quanto dovuto, entro il 30 novembre 2017;
- il rimanente 40%, entro il 16 giugno 2018.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

Dott. Alberto Traballi