



Martedì 29/07/2025

Cessione e assegnazione agevolata di immobili ai soci: opportunità da sfruttare entro il 30 settembre 2025

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

La legge di bilancio 2025 (L. 207/2024, art. 1, commi 31-36) ha reintrodotto un'importante agevolazione fiscale per le società che intendono cedere o assegnare beni immobili ai propri soci. Questa misura, già proposta in anni precedenti, offre un regime di tassazione vantaggioso per far fuoriuscire dal patrimonio aziendale immobili non strumentali all'attività d'impresa.

In cosa consiste l'agevolazione?

Le società di persone e di capitali possono estromettere dal loro patrimonio aziendale beni immobili (e beni mobili registrati) non direttamente utilizzati nell'esercizio dell'attività d'impresa, attraverso due modalità principali:

- assegnazione: la società trasferisce la proprietà dell'immobile ai soci.
- cessione: la società vende l'immobile ai soci.

In entrambi i casi, è possibile beneficiare di un regime fiscale di favore, che prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva sulle plusvalenze e agevolazioni sulle imposte indirette.

Il principale vantaggio di questa normativa risiede in una tassazione notevolmente ridotta rispetto a quella ordinaria:

- imposta sostitutiva sulle plusvalenze: sulla differenza tra il valore normale (o catastale, su opzione) del bene e il suo costo fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva dell' 8%. Questa aliquota sale al 10,5% per le società considerate "non operative" o "di comodo" in almeno due degli ultimi tre esercizi. Tale imposta sostituisce l'IRPEF/IRES e l'IRAP.
- utilizzo del valore catastale: per gli immobili, le società possono scegliere di calcolare la plusvalenza tassabile utilizzando il valore catastale (rendita catastale rivalutata e moltiplicata per specifici coefficienti) anziché il valore di mercato. Generalmente, il valore catastale è inferiore a quello di mercato, riducendo così la base imponibile.
- Imposte di registro e ipo-catastali:
 - l'imposta di registro proporzionale, se dovuta, è ridotta alla metà.
 - le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.
- Riserve in sospensione d'imposta: le riserve in sospensione d'imposta annullate a seguito dell'assegnazione possono essere assoggettate ad un'imposta sostitutiva del 13%.



Chi può accedere all'agevolazione?

- Società in nome collettivo (S.n.c.)
- Società in accomandita semplice (S.a.s.)
- Società a responsabilità limitata (S.r.l.)
- Società per azioni (S.p.A.)
- Società in accomandita per azioni (S.a.p.a.)

Un requisito fondamentale è che i soci beneficiari risultino iscritti nel libro soci (o abbiano un titolo di trasferimento con data certa) entro il 30 settembre 2024.

L'agevolazione riguarda i beni immobili non strumentali per destinazione, ovvero quelli che non sono direttamente utilizzati nell'attività d'impresa. Rientrano in questa categoria, ad esempio:

- immobili patrimonio (concessi in locazione a terzi).
- immobili merce (destinati alla vendita).
- immobili ad uso abitativo.

Sono esclusi gli immobili strumentali per natura che sono direttamente impiegati nel ciclo produttivo dell'azienda (es. capannoni industriali, uffici operativi).

Per usufruire di questa opportunità, è fondamentale rispettare le seguenti scadenze per il 2025:

- atto di cessione o assegnazione: l'operazione deve essere formalizzata con atto notarile entro il 30 settembre 2025.
- versamento dell'imposta sostitutiva: il pagamento dell'imposta sostitutiva deve avvenire in due rate:
 - 60% entro il 30 settembre 2025.
 - 40% (saldo) entro il 30 novembre 2025.

In alternativa alla cessione o all'assegnazione, le società che hanno come oggetto esclusivo o principale la gestione di beni immobili non strumentali possono, entro il 30 settembre 2025, trasformarsi in società semplici, beneficiando dello stesso regime fiscale agevolato.

Â

AteneoWeb ha sviluppato un software per semplificare il calcolo delle imposte sostitutive e indirette (IVA,



registro, ipotecarie e catastali) in base a:

- tipo di immobile
- tipo di operazione (assegnazione o cessione)
- situazioni specifiche dell'immobile (es. costruito da meno o più¹ di 5 anni, con opzione IVA o registro)

Funzionalità del Software

- calcolo rapido delle imposte sostitutive e indirette.
- determinazione del valore normale o catastale degli immobili.
- analisi di convenienza dell'operazione.
- gestione di diverse casistiche e situazioni specifiche.

Â

La casistica Ã molto complessa e specialmente per lâ€™TMindividuazione delle imposte da pagare il software risulta particolarmente utile.

In alcuni casi, la convenienza puÃ essere veramente rilevante.Â

Ad esempio: per la cessione o lâ€™TMassegnazione di un immobile abitativo per il quale la societÃ non ha detratto lâ€™TMIVA, ad una persona fisica che lo acquisisce come â€œprima casa di abitazioneâ€• non Ã assoggettato a IVA e sconta imposta di registro 1% e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (euro 50 + 50); il tutto con il minimo di euro 1.100,00 (1.00 + 50 + 50).

Â

Acquisto e Pacchetto software

Il software Ã acquistabile singolarmente su www.ateneoweb.com o nel pacchetto Assegnazioni, Cessioni, Estromissioni agevolate immobili societÃ e imprese individuali 2025, che include anche i software:Â

- assegnazione cessione agevolata immobili societÃ
- estromissione agevolata immobili strumentali imprenditori individuali

CLICCA QUI per l'acquisto del software.

CLICCA QUI per l'acquisto del pacchetto.