



Assegnazione agevolata ai soci: tasse ridotte sugli immobili

Di Matteo Tambalo

Assegnazione agevolata ai soci: ecco come trasferire immobili con un carico fiscale ridotto e quali sono le agevolazioni previste fino al 30 settembre 2026

Indice

- [Assegnazione agevolata ai soci: chi può beneficiare della misura](#)
- [Quali immobili possono essere assegnati ai soci](#)
- [Valore catastale e imposta sostitutiva: i principali vantaggi fiscali](#)
- [Assegnazione agevolata: come cambia la tassazione per il socio](#)
- [Assegnazione beni ai soci: scadenze e adempimenti entro il 30 settembre 2026](#)
- [Perché l'assegnazione agevolata ai soci può essere un'opportunità](#)

Assegnazione agevolata ai soci: chi può beneficiare della misura

La **Legge di Bilancio 2026** ha riaperto la finestra per l'assegnazione e la cessione agevolata dei beni ai soci, offrendo alle società una nuova occasione per alleggerire il patrimonio aziendale e trasferire immobili o beni mobili registrati non più funzionali all'attività d'impresa con un carico fiscale ridotto. Il regime consente di affiancare alle regole ordinarie del Tuir una disciplina straordinaria fondata sul versamento di un'imposta sostitutiva.

L'operazione di cui alla norma agevolata deve essere **perfezionata entro il 30 settembre 2026** e riguarda le società di persone commerciali e le società di capitali che assegnano o cedono ai propri soci beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione, nonché beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come strumentali nell'impresa. La norma estende inoltre il beneficio alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione di tali beni e che, entro la stessa data, si trasformano in società semplice.

Un requisito centrale riguarda la **posizione dei soci beneficiari**. Per accedere al regime agevolato, i soci devono risultare iscritti nel libro soci, ove prescritto, alla data

del 30 settembre 2025 oppure entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge, in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2025. La previsione mira a evitare ingressi nella compagine sociale effettuati solo per intercettare il vantaggio fiscale.

Quali immobili possono essere assegnati ai soci

Sotto il **profilo oggettivo**, rientrano nell'agevolazione **gli immobili patrimonio, gli immobili merce e gli immobili strumentali per natura**, purché non siano utilizzati direttamente nell'esercizio dell'attività d'impresa.

Sono invece **esclusi** i beni strumentali per destinazione, cioè quelli impiegati in modo diretto ed esclusivo nel ciclo produttivo o commerciale.

Lo **status del bene** va verificato al momento dell'assegnazione, con la conseguenza che può assumere rilievo anche una diversa destinazione intervenuta prima dell'operazione.

Il **vantaggio** principale è rappresentato dall'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, che prende il posto delle ordinarie imposte sui redditi e dell'Irap. **L'aliquota** è infatti pari **all'8%, ma sale al 10,5%** per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti quello in corso al momento dell'assegnazione. Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'operazione sono invece assoggettate a un'imposta sostitutiva **del 13%**.

Valore catastale e imposta sostitutiva: i principali vantaggi fiscali

Per le assegnazioni di beni immobili, la disciplina conserva uno degli elementi di maggiore convenienza: la possibilità di assumere, in alternativa al valore normale di cui all'articolo 9 del Tuir, il valore catastale determinato applicando alla rendita rivalutata i relativi moltiplicatori. Questa facoltà può ridurre sensibilmente la base imponibile.

Dal punto di vista della società, la **plusvalenza imponibile** è data dalla differenza tra il valore normale, o catastale, e il costo fiscalmente riconosciuto del bene. Restano ferme le regole ordinarie qualora dall'assegnazione emerga una minusvalenza patrimoniale, così come per il trattamento dei beni merce.

La società mantiene inoltre discrezionalità nella scelta delle riserve da annullare a fronte dell'assegnazione. Non opera, infatti, la presunzione di prioritaria distribuzione degli utili e delle riserve di utili prevista dall'articolo 47 del Tuir. Ciò consente di utilizzare anche riserve di capitale, con effetti diversi sulla fiscalità dei soci e sul costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione.

Assegnazione agevolata: come cambia la tassazione per il socio

Per il socio, il **trattamento fiscale** dipende dalla **natura delle riserve utilizzate**. Se l'assegnazione avviene mediante riserve di utili, il valore del bene ricevuto concorre alla formazione del reddito secondo le regole applicabili alla specifica categoria di socio. Se

invece sono annullate riserve di capitale, l'operazione determina una riduzione del costo fiscale della partecipazione, con eventuale imposizione dell'eccedenza qualora il valore attribuito superi tale costo.

Anche ai fini della fiscalità del socio assume rilievo il **valore normale del bene assegnato**, ma per gli immobili è possibile utilizzare il **valore catastale adottato dalla società**. È inoltre prevista la facoltà di scomputare dal valore normale o catastale le somme assoggettate ad imposta sostitutiva sulle plusvalenze e sulle eventuali riserve in sospensione d'imposta annullate.

Sul fronte delle **imposte indirette**, è stato confermato il dimezzamento dell'imposta di registro proporzionale dovuta sul valore normale o catastale del bene assegnato. L'aliquota ordinaria del 9% può quindi ridursi al 4,5%, mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa. Resta ferma l'applicazione dell'Iva secondo le regole ordinarie, profilo che deve essere verificato caso per caso.

Assegnazione beni ai soci: scadenze e adempimenti entro il 30 settembre 2026

Il calendario è altrettanto rilevante. Le assegnazioni, le cessioni e le trasformazioni agevolate devono essere realizzate **entro il 30 settembre 2026**. L'imposta sostitutiva va versata in due rate: il 60% entro il 30 settembre 2026 e il restante 40% entro il 30 novembre 2026. Il rispetto dei termini, insieme alla corretta indicazione dei valori in dichiarazione, è essenziale per il perfezionamento del regime.

Perché l'assegnazione agevolata ai soci può essere un'opportunità

La riapertura della disciplina rappresenta un'**opportunità vantaggiosa** per le società soprattutto nei casi di liquidazione o riorganizzazione dell'attività e con particolare riferimento all'assegnazione di beni immobili.

Il risparmio impositivo dato dalla disciplina agevolata è infatti notevole. Accanto all'applicazione di un'imposta sostitutiva sulle plusvalenze vi è la possibilità, per le operazioni con ad oggetto beni immobili, di abbattere anche la base imponibile tramite l'impiego del valore catastale, spesso sensibilmente minore del valore normale prescritto per l'ordinario regime di assegnazione.

Da valutare, in aggiunta, è anche l'occasione di **avvalersi del [valore catastale](#)** non solo per la fiscalità diretta in capo a società, ma anche **per il calcolo dell'imposizione a carico del socio** e per la determinazione dell'imposta indiretta di registro. In particolare, essendo su base proporzionale, quest'ultima può incidere anche significativamente sull'onere fiscale dell'assegnazione e l'utilizzo del valore catastale nella base di calcolo, unitamente alla previsione di un dimezzamento dell'aliquota impositiva, è un importante elemento da considerare nel calcolo di convenienza o meno dell'operazione.

Alla luce delle agevolazioni descritte, la disciplina risulta particolarmente favorevole per società le quali intendano **alleggerire la propria struttura distribuendo patrimonio ai soci** in previsione di una cessazione dell'attività o come conseguenza di specifiche necessità.

Da analizzare è anche l'ipotesi di utilizzare la disciplina dell'assegnazione come strumento per perseguire una pianificazione di un futuro passaggio generazionale o qualora vi sia la volontà di rendere maggiormente efficiente la valorizzazione del patrimonio aziendale attraverso un loro diverso impiego o gestione.