



ASSEGNAZIONE, CESSIONE, TRASFORMAZIONE ED ESTROMISSIONE



CIRCOLARE N. XX – 2025
ALLE DITTE CLIENTI LORO SEDI

Oggetto:

**NOVITÀ 2025 – ASSEGNAZIONE,
CESSIONE, ESTROMISSIONE BENI
IMMOBILI AI SOCI**

Gentili Ditte Clienti,
con la presente circolare desideriamo informarvi sulle principali novità in tema di
assegnazione, cessione, estromissione beni immobili ai soci.

ASSEGNAZIONE, CESSIONE, TRASFORMAZIONE ED ESTROMISSIONE



INDICE:

1. Assegnazione, Cessione, Trasformazione ed Estromissione;
2. Assegnazione dei beni ai soci;
3. Cessione agevolata dei beni ai soci;
4. Trasformazione agevolata;
5. Estromissione degli immobili d'impresa per gli imprenditori individuali

1. Assegnazione – Cessione – Trasformazione – Estromissione (1/2)



Le società che, entro il 30 settembre 2025, assegnano o cedono ai soci beni immobili (anche beni merce), diversi da quelli strumentali, o beni mobili registrati non utilizzati come strumentali, possono effettuare un'assegnazione agevolata ai soci versando una imposta sostitutiva dell'8% (10,5 % per le società non operative in due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello dell'operazione). Oltre alla cessione e assegnazione agevolata, la manovra prevede anche la trasformazione agevolata in società semplice.

Data di efficacia: 1° gennaio 2025

Riferimenti normativi: Legge 207/2024, commi 31-36

1. Assegnazione – Cessione – Trasformazione – Estromissione (2/2)



VANTAGGI:

- Imposta sostitutiva all'8% calcolata su valore catastale;
- Versamento: 60 % entro 30/09/2025 – 40% entro 30/11/2025
- Per le assegnazioni/cessioni soggette ad **imposta di registro** è prevista una **riduzione del 50% dell' aliquota**. Le **imposte ipotecarie e catastali** sono dovute in **misura fissa**.

2. Assegnazione dei beni ai soci



E', sostanzialmente, una distribuzione di dividendi in natura

Circolare AdE 37/E/2016: libera scelta delle riserve (vincolo: le riserve in sospensione utilizzabili dopo esaurimento delle altre)

Sulle **riserve in sospensione d'imposta** annullate a seguito dell'assegnazione dei beni è dovuta **un'imposta sostitutiva del 13% (che assolve anche la tassazione sul dividendo)**.

Atto di assegnazione: entro il 30/09/2025

Nota Bene: soci esistenti al 30/09/2024

Non è necessario dare a tutti i soci beni agevolati; possibilità di congruagli in denaro
Il valore di assegnazione non può essere inferiore al minore fra valore normale e valore catastale

3. Cessione agevolata dei beni ai soci



Stesse regole dell'assegnazione ma:

- Non vi è riduzione di patrimonio netto;
- Non è richiesta la par condicio per i soci;
- Base imponibile pari al maggiore fra corrispettivo e valore normale/catastale

4. Trasformazione agevolata



In luogo dell'assegnazione/cessione per le società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni rientranti nella fattispecie è possibile la trasformazione delle stesse in società semplici determinando in tal modo l'uscita dei beni dal regime commerciale (non si perde l'anzianità di detenzione del bene).

Sulle riserve in sospensione d'imposta presenti in sede di trasformazione è dovuta **un'imposta sostitutiva del 13%**.

Ai fini IVA non è prevista alcuna agevolazione pertanto dovrà essere calcolata sul valore normale del bene.

5. Riproposta l'estromissione degli immobili d'impresa per gli imprenditori individuali



E' stata inoltre **riproposta l'estromissione dell'immobile strumentale detenuto in regime d'impresa da parte dell'imprenditore individuale**. L'estromissione agevolata (comma 121 della legge 208/2015) **si applica alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei degli immobili strumentali posseduti alla data del 31 ottobre 2024, da effettuare entro il 31 maggio 2025 con effetto dal 1° gennaio 2025**.

L'imposta sostitutiva, calcolata sulla differenza tra il valore normale dell'immobile e il relativo costo fiscalmente riconosciuto, **è pari all'8%**.

I versamenti rateali della sostitutiva sono effettuati entro il 30 novembre 2025 ed entro il 30 giugno 2026.

Data di efficacia: **1° gennaio 2025**

Riferimenti normativi: Legge 207/2024, comma 37

ASSEGNAZIONE, CESSIONE, TRASFORMAZIONE ED ESTROMISSIONE



Lo scrivente Studio è a vostra disposizione per qualsivoglia precisazione o chiarimento in merito.
Con i migliori saluti.

