

A TUTTI I CLIENTI
LORO INDIRIZZI
Bergamo, 20 gennaio 2025

CIRCOLARE INFORMATIVA N. 03/2025
FINANZIARIA ANNO 2025 NOVITA' IN PILLOLE

Assegnazione agevolata di beni ai soci

Estromissione immobili imprenditore individuale

La finanziaria per il 2025 ha riaperto i termini per le seguenti operazioni:

- a) Assegnazione e cessione agevolata ai soci di beni immobili e di beni mobili registrati;
- b) Trasformazione in società semplice di società, di persone o di capitali, che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni;
- c) Estromissione agevolata dell'immobile dell'imprenditore individuale.

Le Snc, Sas, S.r.l., S.p.A. e S.a.p.a. che entro il 30/9/25 assegnano o cedono ai soci:

1) beni immobili, diversi da quelli strumentali per destinazione, ossia:

- immobili strumentali per natura, sempre che siano concessi in locazione, comodato, o comunque, non direttamente utilizzati dall'impresa (sono, invece, esclusi dall'agevolazione i beni immobili strumentali per natura utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte del loro possessore);
- immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- immobili abitativi che concorrono a formare il reddito d'impresa secondo le disposizioni di cui all'art. 90 del Tuir.

2) beni mobili iscritti in pubblici registri (natanti, aeromobili, autovetture, etc.) non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa; possono applicare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura dell'8% ovvero del 10,5% per le società considerate non operative, sulla

differenza tra il valore normale dei beni assegnati o ceduti o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto.

L'agevolazione si applica anche alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei suddetti beni e che, entro il 30/9/25, si trasformano in società semplici.

Per gli immobili, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite catastali dei moltiplicatori di cui all'art. 52, co. 4, del TUR.

Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano sono assoggettate ad imposta sostitutiva nella misura del 13%.

Condizione per l'agevolazione è che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci alla data del 30/9/24 ovvero che vengano iscritti entro 30 giorni dal 01/01/25, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 01/10/24.

L'IVA dovrà essere applicata con le regole ordinarie.

Per le assegnazioni soggette a imposta di registro è prevista la riduzione alla metà delle relative aliquote e l'applicazione delle imposte ipocatastali in misura fissa.

Il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta deve essere effettuato in 2 rate:

- 60% entro il 30/09/25;
- 40% entro il 30/11/25.

Le medesime disposizioni si applicano alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30 settembre 2025 si trasformano in società semplici.

Estromissione immobili dell'imprenditore individuale

L'imprenditore individuale entro il 31/05/25 può escludere dal patrimonio dell'impresa i beni immobili strumentali, posseduti alla data del 31/10/24 con effetto dall'01/01/25.

L'estromissione può avvenire anche mediante comportamento concludente (es. annotazione nelle scritture contabili).

E' richiesto il versamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef con aliquota dell'8% calcolata sulla differenza tra il valore normale dell'immobile (o, a scelta, il valore catastale) e il relativo costo fiscalmente riconosciuto.

I versamenti dell'imposta sostitutiva devono essere effettuati entro il:

- 30/11/25 il 60%;
- 30/06/26 il 40%

Restiamo a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

I nostri migliori saluti.

(Dott. Andrea Cortinovis)

