

**Ceppellini Lugano: Si parla di Noi****Anche i beni merce si possono assegnare**

PRIMO CEPPELLINI

La legge di Stabilità 2016 prevede che alcuni beni siano beni agevolabili in caso di assegnazione o cessione ai soci. Si tratta, in dettaglio, di: e beni immobili, diversi da quelli strumentali per destinazione; r beni mobili iscritti in pubblici registri (autoveicoli, natanti, aeromobili) a condizione che questi non siano utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa. La norma prevede, dunque, che rientrano tra i beni agevolabili tutti gli immobili, fatta eccezione per quelli strumentali per destinazione. Pertanto dovrebbero continuare ad essere validi i chiarimenti forniti dal ministero delle Finanze con la circolare n.112 del 21 maggio 1999, con la quale si evidenziava che l'assegnazione o la cessione agevolata poteva interessare gli immobili

strumentali per natura, gli immobili merce oltre agli immobili patrimonio. In passato era stato confermato, e il principio dovrebbe essere ancora valido, che le caratteristiche del bene devono essere valutate al momento dell'assegnazione. Questo consentirebbe, ad esempio, l'assegnazione agevolata di un immobile strumentale per destinazione nel 2015 qualora nel corso del 2016 non venga più utilizzato direttamente ma concesso in locazione a terzi. Con riferimento alla distinzione tra immobili strumentali per destinazione (esclusi dai benefici) e immobili strumentali per natura si segnalano i seguenti aspetti: e per gli immobili detenuti per essere locati da società immobiliari di gestione, non vi dovrebbero essere problemi in quanto, se si tratta di immobili strumentali per natura, la giurisprudenza della Cassazione li ha ritenuti, proprio per la loro destinazione alla locazione, immobili diversi da quelli strumentali per destinazione; viceversa, se si tratta di immobili patrimonio, e cioè di abitazioni incluse tra le immobilizzazioni e destinate alla locazione, il dato normativo non lascia dubbi circa la loro inclusione tra quelli agevolabili; r per le società che svolgono attività particolari (si pensi ad esempio alle strutture che svolgono attività di gallerie commerciali ovvero alle case albergo vacanze) resta da capire se gli immobili sono da assimilare alle immobiliari



di gestione ovvero se si debba dare rilevanza alle modalità concrete di svolgimento dell'attività. In questa seconda ipotesi un criterio ragionevole da adottare potrebbe essere quello indicato dalla stessa agenzia delle Entrate nel paragrafo 4 della circolare 7/Edel 2013 a proposito della definizione di svolgimento di una attività commerciale ai fini Pex. © RIPRODUZIONE RISERVATA