

Ceppellini Lugano: Si parla di Noi

Immobili (quasi) tutti agevolati

Primo Ceppellini Roberto Lugano

In tema di assegnazione agevolata, dopo avere esaminato gli aspetti critici relativi ai soci (si veda Il Sole 24 Ore di ieri) analizziamo alcuni temi che riguardano i beni per poi evidenziare le specificità dell'operazione di cessione. Rientrano tra i beni agevolabili tutti gli immobili, eccetto quelli strumentali per destinazione, per cui dovrebbero continuare a 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 e anche gli immobili patrimonio. Diventa però importante il momento in cui valutare queste caratteristiche dell'immobile. Secondo la circolare 112/1999 «deve essere individuato in

quello in cui l'atto d'assegnazione viene effettuato e non in quello della delibera che dispone l'assegnazione medesima». Se si tratta di immobili strumentali per natura delle società immobiliari di gestione, la Cassazione li ha ritenuti non strumentali per destinazione nel caso di detenzione per la locazione; nessun problema nel caso di immobili patrimonio, e cioè di abitazioni incluse tra le immobilizzazioni e destinate alla locazione, in quanto il dato normativo non lascia dubbi circa la loro inclusione tra quelli agevolabili. Alcuni dubbi riguardano le società che svolgono attività tipo gallerie commerciali o case albergo vacanze: occorre capire se i loro immobili siano da assimilare a quelli detenuti dalle 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 dall'agenzia delle Entrate nel paragrafo 4 della circolare 7/E del 2013 sulla definizione di svolgimento di una attività commerciale ai fini Pex. In sostanza resterebbero beni immobili non strumentali per destinazione, e quindi assegnabili, quelli posseduti dalle società la cui attività appare caratterizzata in maniera essenziale e determinante dalla mera locazione degli immobili e dalla percezione dei relativi canoni. Si dovrebbe però prestare attenzione ai casi in cui, accanto a



un'attività di gestione passiva che si manifesta con la mera percezione di canoni di locazione relativi a diversi immobili, la società svolge una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare (villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali). Se tali servizi risultassero essenziali e determinanti, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, gli immobili sarebbero considerati quali beni «utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa» e quindi non assegnabili. In caso di cessione valgono le medesime regole previste per l'assegnazione in termini di aliquote per l'imposta sostitutiva, mentre ai fini della determinazione della base imponibile viene previsto che il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, è assunto in misura non inferiore ad esso. Le regole previste per la cessione agevolata possono essere estese ad altri negozi giuridici quali permuta, datio in solutum, conferimento in società (circolare 112/E del 1999). Con la cessione agevolata non vi saranno effetti particolari in capo ai soci acquirenti: il loro costo della partecipazione resterà immutato e quello fiscale del bene oggetto di acquisto sarà pari al corrispettivo pattuito (il costo sostenuto). Nella circolare 40/E del 2002 era stato specificato che «il costo fiscalmente riconosciuto in capo al socio del bene ceduto è costituito dal maggiore tra il corrispettivo pattuito per la cessione e il valore normale eventualmente utilizzato dalla società cedente ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva. La previsione consente di mantenere l'agevolazione in capo al socio per il quale, di norma, il costo fiscalmente riconosciuto del bene ceduto dovrebbe essere pari al corrispettivo. Nella cessione agevolata tale costo sarà pari al valore normale, se superiore al corrispettivo. In tal modo, anche in capo al socio, rileverà il valore fiscale che il bene aveva presso la società maggiorato della plusvalenza assoggettata ad imposta sostitutiva». © RIPRODUZIONE RISERVATA