

La variabile dell'Iva tra assegnazioni e cessioni agevolate

Beni immobili

A guidare la scelta, oltre alle sostitutive, è anche il peso delle imposte indirette

Entro il 30 settembre vanno realizzati i presupposti per sfruttare il beneficio

Pagina a cura di

Matteo Balzanelli
Massimo Sirri

Nelle operazioni agevolate, oltre al costo delle imposte sostitutive, a guidare la scelta potrebbe essere anche il peso di Iva e registro (quando proporzionale e ancorché ridotto a metà), visto che le imposte ipotecaria e catastale sono sempre dovute in misura fissa. In generale, le operazioni riguardano beni immobili (fabbricati e terreni), sebbene sia possibile espellere dalla sfera societaria anche beni mobili registrati, per esempio auto o imbarcazioni (magari oggetto di intestazioni di comodo).

Operazioni da pianificare

La scelta è ampia: assegnazione, trasformazione in società semplice o cessione agevolata. Quest'ultima operazione può rivelarsi utile se esistono crediti dei soci che possono essere compensati con quanto dovuto alla società a titolo di corrispettivo.

In ogni caso, il tempo per decidere non è molto, visto che la scadenza è il 30 settembre. Non solo perché repe-

lizzo, in ipotesi affittando il bene. La circolare 26/E del 2016 esclude che simili comportamenti siano abusivi. Verificato che l'immobile sia un bene merce o "patrimonio" o che, se strumentale per natura, non lo sia (o non lo sia più) anche per destinazione, il passo successivo è accertare le modalità con cui esso è "entrato in società", perché è da questo che dipende la tassazione in uscita (come emerge dalla tabella in pagina, riferita alle assegnazioni).

I differenti inquadramenti

Fra i molti aspetti di cui tener conto (oltre alla circolare 26/E, importanti indicazioni sono contenute nella circolare 37/E/2016), va considerato che assegnazioni e cessioni agevolate hanno inquadramenti simili, ma non uguali.

La principale differenza consiste nel fatto che le prime rappresentano ipotesi di "autoconsumo", al pari delle trasformazioni in società semplice, le quali però scontano sempre l'imposta di registro (e le ipocatastali) in misura fissa. Ne deriva che l'assegnazione di un immobile strumentale (catastralmente tale), acquistato prima del 1973 o da privato (compreso il conferimento da socio privato) o con Iva interamente non detratta, configura un'operazione fuori campo con registro proporzionale; mentre la cessione agevolata dello stesso bene è imponibile o esente.

Sia l'uscita fuori campo Iva sia quella esente, per qualsiasi tipo di immobile, possono avere conseguenze in termini di rettifica della

detrazione sull'acquisto e sulle spese incrementative (articolo 19-bis2, comma 2, Dpr 633/72), sempre che non siano decorsi i dieci anni del monitoraggio (comma 8). Solo l'assegnazione/cessione esente può invece influire sul pro rata di detrazione e sulla relativa rettifica (comma 4), come tipicamente avviene per le immobiliari di costruzione e vendita.

Le basi imponibili

Diversa anche la determinazione della base imponibile. In linea generale – ferma l'applicabilità del prezzo-valore (per opzione nell'atto) e dei relativi effetti preclusivi dell'accertamento per le operazioni soggette a registro proporzionale (opzione che però trascina la scelta del valore catastale per la sostitutiva sulle plusvalenze) – ai fini Iva rileva il corrispettivo in caso di cessione agevolata; mentre, per le assegnazioni, la circolare 26/E/16 prevede di utilizzare il prezzo/costo d'acquisto, sommando le spese incrementative e sottraendo il "deprezzamento" (non si aggiungono invece i rialzi di mercato).

Se l'immobile è stato riscattato dal leasing, la base imponibile dell'assegnazione tiene conto del prezzo di riscatto e dei canoni di leasing (verosimilmente solo quota capitale). Ai fini della rettifica della detrazione, invece, ci si dovrebbe "di regola" (circolare 26/E/16) riferire alla data del riscatto, senza considerare (pare logico) l'Iva sui canoni.

Le questioni aperte

Un'ulteriore riflessione riguarda le assegnazioni di immobili acquistati in esenzione Iva. Andrebbe chiarito se la situazione sia equiparabile o

Sia l'uscita fuori campo

rire tutti i documenti potrebbe essere difficoltoso, soprattutto per immobili "datati" e magari interessati da operazioni straordinarie (compreso l'acquisto d'azienda), ma anche perché entro lo stesso termine ci si dovrebbe organizzare per realizzare, se non sussistono già, taluni presupposti per l'agevolazione.

Per esempio, dato che non sono assegnabili/cedibili gli immobili strumentali per destinazione, si potrebbe pensare a far cessare tale uti-

iva sia quella esente possono comportare una rettifica della detrazione sull'acquisto e sulle spese incrementative

Solo l'operazione esente, invece, può influire sul pro rata e sulla relativa rettifica, come avviene per le immobiliari di costruzione e vendita

meno a quella dell'acquisto da privati, visto che la circolare 26/E/16 non esamina espressamente questa circostanza. Da chiarire anche se assegnazioni/cessioni fra soggetti con rapporti di controllo/colleganza e limiti di detraibilità da pro rata impongano di determinare la base imponibile con le regole dell'articolo 13, comma 3, Dpr 633/72 (valore normale), oppure se (come si ritiene) prevalga la disciplina agevolativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA