

## Cessione agevolata: trattamento della minusvalenza

La cessione agevolata

Il trattamento della minusvalenza

Circolari  
24 Fisco

## REDDITO D'IMPRESA

## La cessione agevolata

## A CHI SI RIVOLGE



## IMPRESE

Tutte le imprese



## PROFESSIONISTI

Non sono interessati



## PERSONE FISICHE

Non sono interessate

## ABSTRACT

*Oltre all'assegnazione agevolata dei beni ai soci, la società può effettuare anche la cessione agevolata dei medesimi beni che deve rispettare le stesse regole, in termini di calcolo dell'imposta e suo versamento, previste per l'assegnazione.*

## COMMENTO

Assieme all'assegnazione agevolata, regolata dai [commi da 115 a 120 dell'articolo 1](#) della legge di stabilità per il 2016, norma sostanzialmente prorogata anche per il 2017, il Legislatore fiscale ha previsto anche la cessione agevolata che, in termini meramente pratici, risulta avere la stessa finalità della assegnazione: la fuoriuscita dei beni dalla società con passaggio degli stessi ai soci.

Ricordando che il termine ultimo per mettere in atto sia la cessione agevolata che l'assegnazione è il 30 settembre 2017, e che per quanto concerne il versamento dell'eventuale imposta sostitutiva, esso deve avvenire per il 60% entro il 30 novembre 2017 e per il restante 40% entro il 16 giugno 2018, è utile ricordare anche quali sono i beni che possono essere oggetto di cessione ovvero di assegnazione ai soci e che vengono riportati nella tabella che segue.

**Società: beni assegnabili o cedibili in modo agevolato**

beni immobili strumentali per natura, sempre che siano concessi in locazione, comodato o comunque non direttamente utilizzati dall'impresa

beni immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa

beni immobili che concorrono a formare il reddito d'impresa, di cui all'[art. 90](#) del Testo Unico delle Imposte sui redditi, ossia gli immobili patrimonio

beni mobili iscritti in pubblici registri

Per poter usufruire della cessione agevolata, la società deve versare l'imposta sostitutiva dell'8%, ovvero del 10,50% per le società considerate non operative, sulla differenza data fra il

valore normale o il valore catastale del bene, in caso di immobili, e il suo valore contabile. Per quanto concerne le imposte indirette, l'Iva va determinata nei modi ordinari con riferimento al bene da cedere, mentre per quanto concerne l'imposta di registro essa, ove dovuta, è ridotta al 50% e l'imposta ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Per quanto riguarda i soggetti che possono profittare della norma di favore, esse sono sostanzialmente tutte le società commerciali, siano esse di persone che di capitali.

Con la [circolare n. 26/E](#) del primo giugno 2016, l'Agenzia delle Entrate ha fornito i chiarimenti necessari sulla agevolazione in commento, specificando, tra le altre, che l'esercizio dell'opzione per la cessione o l'assegnazione agevolata dei beni deve ritenersi perfezionata con l'indicazione in dichiarazione dei redditi del valore dei beni assegnati e della relativa imposta sostitutiva. L'omesso, insufficiente o tardivo versamento della relativa imposta sostitutiva non rileva ai fini del perfezionamento dell'assegnazione agevolata.

## REDDITO D'IMPRESA

## Il trattamento della minusvalenza

## A CHI SI RIVOLGE



## IMPRESE

Tutte le imprese



## PROFESSIONISTI

Non sono interessati



## PERSONE FISICHE

Non sono interessate

## ABSTRACT

***Ove una cessione agevolata fosse minusvalente, per determinare la sua deducibilità fiscale occorre avere riguardo al fatto che il corrispettivo pattuito fra le parti non sia inferiore al valore normale del bene.***

## COMMENTO

La cessione agevolata a differenza della assegnazione, comporta minori problemi sul fronte della necessità di dover ridurre il patrimonio netto della società assegnataria, ossia le riserve, siano esse di capitale e/o di utili, ed eventualmente il capitale sociale, attraverso una sua riduzione, qualora le riserve non fossero sufficienti.

La cessione (agevolata), infatti, resta comunque sempre una cessione e non deve rispettare regole di par conditio fra i soci se non quella di determinare, a carico del socio cessionario, un congruo prezzo di cessione onde evitare, naturalmente, possibili contestazioni in merito da parte degli altri soci. E' chiaro che ove l'immobile, trascurando per un momento il fattore Fisco, di cui si dirà immediatamente dopo, fosse ceduto ad un socio ad un prezzo di favore, tale scelta potrebbe danneggiare gli altri soci e la società che si vedrebbero "sottratti" un bene a prezzi non di mercato.

Sul fronte fiscale, invece, la norma ha previsto che la società, al fine di determinare l'eventuale plusvalenza o ricavo da assoggettare ad imposta sostitutiva, possa utilizzare o il così detto valore normale, che altro non è che il valore di mercato in quel momento e in quel luogo del bene, ovvero, al fine di dare ulteriormente un vantaggio fiscale, il valore catastale, dato dalla rendita moltiplicata per i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro.

Ove non emergesse alcuna plusvalenza e, quindi, di conseguenza, nessuna base imponibile da assoggettare ad imposizione, la cessione può comunque avvenire. A questo punto, però, salvo il caso di valore di cessione fiscale perfettamente coincidente con il valore contabile fiscalmente riconosciuto, potrebbe sorgere anche una minusvalenza ove quest'ultimo valore risultasse superiore a quello minore fra il valore normale e il valore catastale.

Con la [risoluzione n. 101/E](#) del 27 luglio scorso, l'Agenzia delle entrate, sollecitata da apposito interpello che chiedeva sia in merito all'abusività di un determinato comportamento sia in

merito al trattamento fiscale della minusvalenza realizzata proprio dalla cessione agevolata dei beni ai soci, si è espressa anche sulla corretta modalità di determinazione della stessa.

La fattispecie specifica di cui alla risoluzione appena richiamata riguarda, comunque, una cessione agevolata di immobili rivalutati, sia civilisticamente che fiscalmente nel 2008, posta in essere ancora nel settembre 2016 e, quindi, con la prima tornata della norma agevolativa. Ma ciò, naturalmente, non cambia in merito al funzionamento della norma anche con riferimento alla già menzionata riapertura dei termini a settembre 2017.

Viene precisato, nell'interpello, che la cessione agevolata degli immobili in questione “è avvenuta a valori di mercato desunti da una apposita perizia di stima” e “ha generato una minusvalenza civilistica e fiscale”. Con il corrispettivo incassato dalla cessione agevolata, la società ha rimborsato anticipatamente una buona parte di un prestito obbligazionario non convertibile e sottoscritto dai soci della società stessa.

Per il contribuente istante non vi risultano essere indebiti vantaggi fiscali per i tre ordini di motivi che di seguito si riportano letteralmente:

- 1) “l'immobile ceduto al socio non è destinato a circolare successivamente”;
- 2) “la cessione non è finalizzata alla rivalutazione fiscale degli immobili ceduti ai soci, dal momento che tali immobili già possiedono un valore fiscale [addirittura superiore rispetto al loro valore di mercato”];
- 3) “la minusvalenza derivante dalla cessione degli immobili ai soci non [costituisce la conseguenza fiscale del regime agevolativo in questione, in quanto il maggior valore fiscale degli immobili (rispetto a quello di mercato) si è formato a causa di una precedente legge di rivalutazione, per cui tale minusvalenza sarebbe comunque emersa al momento della circolazione degli immobili”.

L'Agenzia delle entrate, dopo aver evidenziato che per aversi abuso di diritto devono verificarsi, contestualmente, tutte e tre le condizioni prescritte dall'[articolo 10-bis](#) della legge 212 del 2000 (si veda tabella sotto riportata) e che anche nel caso in cui ricorrano tutti i presupposti, si è di fronte ad un atteggiamento abusivo, a meno che l'operazione o le operazioni poste in essere non siano essere giustificate “da valide ragioni extrafiscali non marginali”, osserva, innanzitutto, che per quanto riguarda la cessione agevolata occorre attribuire rilevanza, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, al corrispettivo pattuito fra cedente e cessionario solo qualora lo stesso corrispettivo sia pari o superiore al valore normale o catastale dei beni ceduti.

---

#### Presupposti da verificare per l'abuso di diritto o elusione

---

- |    |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | la realizzazione di un vantaggio fiscale "indebito", costituito da "benefici, anche non immediati, realizzati in contrasto con le finalità delle norme fiscali o con i principi dell'ordinamento tributario"                    |
| b) | l'assenza di "sostanza economica" dell'operazione o delle operazioni poste in essere consistenti in "fatti, atti e contratti, anche tra loro collegati, inidonei a produrre effetti significativi diversi dai vantaggi fiscali" |
-

---

c) l'essenzialità del conseguimento di un "vantaggio fiscale"

Fatta questa premessa, ossia che il corrispettivo determinato fra le parti, che non sono indipendenti essendo legate da un vincolo societario, può essere preso a riferimento solo se pari o superiore al valore normale o catastale, l'Agenzia asserisce che è ragionevole ritenere che il beneficio consentito dalla norma, di far riferimento al valore catastale dell'immobile al fine di determinare l'imposta sostitutiva, "possa trovare applicazione solo nel caso in cui la cessione determini il realizzo di un componente positivo di reddito (plusvalenza) sul quale calcolare l'imposta sostitutiva". Ove, invece, utilizzando il valore catastale emergesse un minusvalore, esso non risulta deducibile da un punto di vista fiscale.

Un'eventuale minusvalenza risulta, invece, fiscalmente deducibile, solo qualora essa sia stata generata attraverso l'utilizzo del valore normale dell'immobile. In altre parole, da un punto di vista delle imposte dirette la minusvalenza potrà trovare deducibilità solo ove il corrispettivo pattuito fra le parti per la cessione (agevolata) dell'immobile non sia inferiore al valore normale.

Per quanto riguarda l'Irap ed evidenziando che, comunque, l'operazione nel suo insieme non è ritenuta elusiva, la minusvalenza risulta essere deducibile per l'importo che viene rilevato in contabilità sulla base "del principio della presa diretta dal bilancio".

### SI RICORDA CHE

- Al fine di fare uscire i beni immobili e i beni mobili previsti dalla legge, dalla società, può essere utilizzata anche la cessione agevolata oltre che l'assegnazione.
- A differenza dell'assegnazione, la cessione agevolata non richiede la corrispondente riduzione del patrimonio netto.

## SCHEMI E TABELLE

Cessione agevolata: trattamento della minusvalenza – i punti salienti

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>La disposizione</b> | Assieme alla assegnazione agevolata, regolata dai <b>commi da 115 a 120</b> dell'articolo 1 della legge di stabilità per il 2016, norma sostanzialmente prorogata anche per il 2017, il Legislatore fiscale ha previsto anche la cessione agevolata che, in termini meramente pratici, risulta avere la stessa finalità della assegnazione: la fuoriuscita dei beni dalla società con passaggio degli stessi ai soci                                                                                                                                                |
| <b>L'imposta</b>       | Per poter usufruire della cessione agevolata, la società deve versare l'imposta sostitutiva dell'8%, ovvero del 10,50% per le società considerate non operative, sulla differenza data fra il valore normale o il valore catastale del bene, in caso di immobili, e il suo valore contabile. Per quanto concerne le imposte indirette, l'Iva va determinata nei modi ordinari con riferimento al bene da cedere, mentre per quanto concerne l'imposta di registro essa, ove dovuta, è ridotta al 50% e l'imposta ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa |

---

---

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cessione e assegnazione a confronto</b> | <p>La cessione agevolata a differenza della assegnazione, comporta minori problemi sul fronte della necessità di dover ridurre il patrimonio netto della società assegnataria, ossia le riserve, siano esse di capitale e/o di utili, ed eventualmente il capitale sociale, attraverso una sua riduzione, qualora le riserve non fossero sufficienti. La cessione (agevolata), infatti, resta comunque sempre una cessione e non deve rispettare regole di par conditio fra i soci se non quella di determinare, a carico del socio cessionario, un congruo prezzo di cessione onde evitare, naturalmente, possibili contestazioni in merito da parte degli altri soci. E' chiaro che ove l'immobile, trascurando per un momento il fattore Fisco, di cui si dirà immediatamente dopo, fosse ceduto ad un socio ad un prezzo di favore, tale scelta potrebbe danneggiare gli altri soci e la società che si vedrebbero "sottratti" un bene a prezzi non di mercato.</p>                                                                                                                                                                         |
| <b>La minusvalenza</b>                     | <p>Premettendo che il corrispettivo determinato fra le parti, che non sono indipendenti essendo legate da un vincolo societario, può essere preso a riferimento solo se pari o superiore al valore normale o catastale, l'Agenzia asserisce che è ragionevole ritenere che il beneficio consentito dalla norma, di far riferimento al valore catastale dell'immobile al fine di determinare l'imposta sostitutiva, "possa trovare applicazione solo nel caso in cui la cessione determini il realizzo di un componente positivo di reddito (plusvalenza) sul quale calcolare l'imposta sostitutiva". Ove, invece, utilizzando il valore catastale emergesse un minusvalore, esso non risulta deducibile da un punto di vista fiscale. Un'eventuale minusvalenza risulta, invece, fiscalmente deducibile, solo qualora essa sia stata generata attraverso l'utilizzo del valore normale dell'immobile. In altre parole, da un punto di vista delle imposte dirette la minusvalenza potrà trovare deducibilità solo ove il corrispettivo pattuito fra le parti per la cessione (agevolata) dell'immobile non sia inferiore al valore normale.</p> |

---