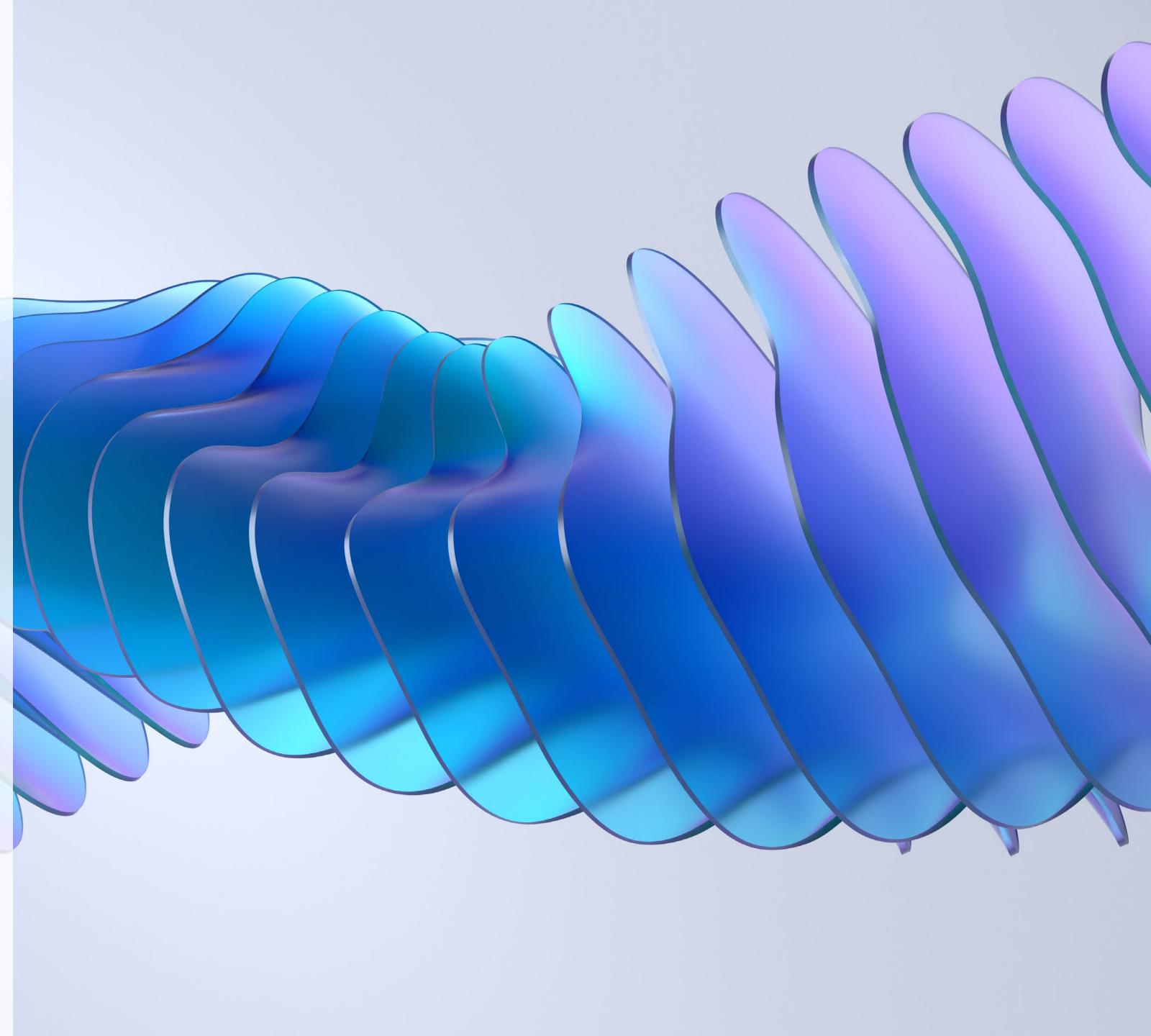


# WEBINAR ACROSS:

## LA LEGGE FINANZIARIA: LE NOVITA' PER I FAMILY OFFICE

Assegnazione /trasformazione in  
società semplice/cessione  
agevolate di immobili ai soci

AVV. MARCO FINN



# PREMESSA

L'art. 14 della bozza di Legge di Bilancio 2026 sembra riproporre una normativa volta a eliminare e/o semplificare strutture societarie immobiliari riducendo la tassazione ordinariamente applicabile alla:

- **assegnazione di immobili ai soci;** ovvero
- **trasformazione in società semplice;** o ancora
- **cessione dei beni ai soci stessi.**

Come è noto si tratterebbe di una riedizione della normativa già in precedenza proposta nel 2016, nel 2023 e nel 2025

Per questo potrà ancora fare riferimento alla prassi dell'Agenzia delle Entrate emanata negli anni scorsi, in particolare alla Circolari 26 e 37 del 2016 sul tema.

# PREMESSA

Riteniamo che la norma possa costituire una importante **chance** per quanti intendano procedere ad una riorganizzazione familiare e patrimoniale.

Tuttavia per comprendere adeguatamente i vantaggi, è necessario procedere ad una attenta attività di screening delle esigenze delle famiglie che va oltre l'analisi di convenienza legata a fattori «temporanei» come l'utilizzo o la destinazione del bene e si proietta sul piano della longevità patrimoniale e del passaggio generazionale.

Il dubbio è che negli anni pregressi finestre temporali ristrette, complicazioni e costi, abbiano scoraggiato alcuni soggetti che avrebbero potuto beneficiarne.

Anche per questo aderiamo volentieri a tutte le finestre ed opportunità che ci vengono concesse per un aggiornamento su questo tema.

# Le tre operazioni agevolate in breve

L'art. 14 della Legge di Bilancio 2026 ripropone importanti opportunità attraverso strumenti mirati ad **eliminare e/o semplificare strutture societarie immobiliari**, riducendo la tassazione ordinariamente applicabile.

Si tratta di: **assegnazione/cessione, agevolate, di immobili ai soci e della trasformazione in società semplice**, da effettuarsi entro il **30 settembre 2026**.



## Assegnazione agevolata degli immobili ai soci

E' un'operazione che prevede il trasferimento di beni immobili ai soci, beneficiando di un trattamento fiscale ridotto.

- **Presupposti:** i soci devono risultare iscritti entro il **30 settembre 2025**. Bisogna, inoltre, rispettare la *par condicio* tra i soci in base alle quote di partecipazione e verificare la capienza delle riserve del patrimonio netto.
- **Effetti:** riduzione del patrimonio netto della società in corrispondenza della fuoriuscita del bene dall'attivo.
- Può realizzarsi mediante distribuzione di utili, restituzione di riserve, riduzione del capitale, liquidazione.



## Trasformazione agevolata in società semplice

E' un'agevolazione che consente di trasformare, con imposte ridotte, una società commerciale in società semplice.

- **Presupposti:** i soci devono risultare iscritti entro il **30 settembre 2025**. Riguarda solo società che svolgono una gestione puramente passiva e bisogna rispettare la *par condicio* tra i soci mantenendo le proporzioni di partecipazione preesistenti.
- **Effetti:** uscita dal regime d'impresa senza estinzione del soggetto giuridico.



## Cessione agevolata ai soci

E' un'operazione di compravendita che consente ai soci di acquistare beni della società pagando un corrispettivo.

- **Effetti:** Non è necessario annullare riserve di patrimonio netto e conseguentemente si evita la tassazione di utili in capo al socio cessionario.

# REQUISITO OGGETTIVO

## IMMOBILI AGEVOLABILI

- Immobili merce:** tutti indipendentemente dalla categoria catastale;
- Immobili strumentali per natura non utilizzati per l'esercizio d'impresa:** il riferimento è alle categorie catastali B (strutture collettive); C (negozi, magazzini, garage), D (attività produttive o ricettive), E (infrastrutture speciali) e A/10 (uffici professionali);
- Immobili patrimonio:** beni di categoria A concessi in locazione.

## ESCLUSIONI

- Immobili strumentali per destinazione;**
- Immobili utilizzati direttamente per l'attività di impresa.**

Categoria	Definizione	Esempio nel settore immobiliare
<b>Bene patrimonio</b>	Immobile posseduto come investimento, non destinato alla vendita né all'uso produttivo diretto.	Palazzo storico mantenuto per rivalutazione nel tempo.
<b>Bene merce</b>	Immobile destinato alla vendita, tipico delle imprese di costruzione o agenzie immobiliari.	Appartamento in un nuovo complesso residenziale.
<b>Strumentale per natura</b>	Immobile che per caratteristiche intrinseche è destinato all'attività produttiva.	Capannone industriale per produzione o magazzino.
<b>Strumentale per destinazione</b>	Immobile non strumentale per natura, ma destinato all'attività produttiva.	Appartamento trasformato in ufficio.

# REQUISITI SOGGETTIVI

## Società assegnanti / cedenti / trasformanti

Possono procedere alle agevolazioni in commento le **società di persone commerciali** (S.n.c. e S.a.s.) e le **società di capitali** (S.r.l., S.p.a. e S.a.p.a.).

L'elenco ha carattere **tassativo**.

Va evidenziato inoltre che non possono accedere ai benefici fiscali le società che, unitamente alla locazione, forniscono servizi complementari; trattasi, ad esempio, degli immobili che fanno parte di complessi immobiliari aventi destinazione unitaria quali villaggi turistici, centri sportivi e gallerie commerciali.

## I soci

A prescindere dalla loro natura (persone fisiche o giuridiche, residenti o non residenti), ai fini dell'agevolazione, devono risultare iscritti a libro soci al **30.9.2025**. Il sopraggiungere di nuovi soci dopo il 30.9.2025 non fa venire meno i benefici, i quali verranno però riservati ai soli soci che erano tali al 30.9.2025.

# MISURA DELLA AGEVOLAZIONE - 1/2

## Imposte dirette: determinazione della base imponibile ed imposta sostitutiva

Ognuna delle operazioni in commento comporta la possibile emersione - in capo alla società - di plusvalenze tassabili.

- Il **primo beneficio** introdotto dalla norma riguarda il metodo di calcolo dell'eventuale base imponibile. In particolare, è consentito assumere, in luogo del valore normale o del corrispettivo, il **valore catastale** (rivalutato) degli immobili, al quale andrà sottratto il costo fiscalmente riconosciuto del bene, così da ottenere il valore (plusvalenza) a cui applicare l'aliquota.
- Il **secondo beneficio** prevede la possibilità di applicare alle plusvalenze un'aliquota d'imposta inferiore rispetto alle ordinarie aliquote IRES (24%) ed IRAP (3,9%). In particolare, **l'imposta sostitutiva** sarà pari all'**8%** (10,5% - se la società è «di comodo»).

Inoltre, la norma agevolativa prevede un'ulteriore **imposta sostitutiva**, con aliquota pari al **13%**, che si applica sulle sole **riserve in sospensione d'imposta** annulate/distribuite per effetto dell'assegnazione/trasformazione (non la cessione agevolata).

# MISURA DELLA AGEVOLAZIONE - 2/2

## Imposte indirette:

• **IVA:** in materia esiste una teorica equiparazione tra le operazioni di assegnazione (\*) e quelle di cessione di beni con la trasformazione. Ciò comporta l'eventuale applicazione dell'IVA a seconda dei casi. In base al principio della cd. «alternatività» IVA – Imposta di registro, solo una delle due imposte può essere applicata in misura proporzionale.

• **Imposta di registro:** nei casi di non applicabilità dell'IVA, l'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale (ridotta del **50%**), per le sole operazioni di cessione ed assegnazione, ovvero:

- **4,5%** per i fabbricati abitativi (1% in ipotesi “prima casa”);
- **2%** per i fabbricati strumentali e le aree fabbricabili;
- **7,5%** per i terreni agricoli.

La base imponibile dell'imposta è generalmente costituita dal valore venale in comune commercio; tuttavia, in applicazione delle agevolazioni in esame, è possibile adottare il valore catastale.

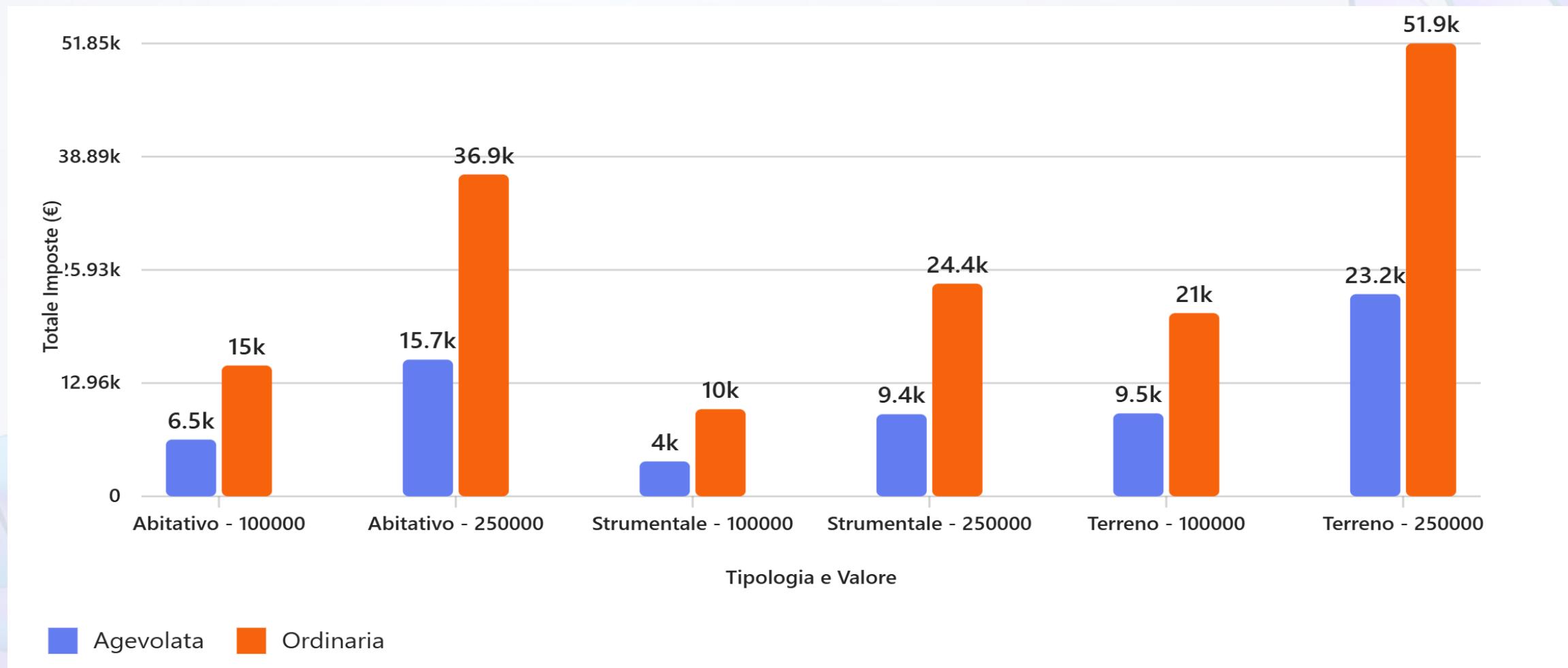
• **Ipo-catastali:** in tutte le ipotesi tali imposte sono dovute in misura fissa, nella misura di **€100 (50+50)** per fabbricati abitativi e terreni agricoli e di **€400 (200+200)** per fabbricati strumentali, terreni agricoli e terreni edificabili.

# Esempio numerico del beneficio

Voce	Agevolata (val.catastale)	Agevolata (val.normale)	Ordinaria
<b>Valore di assegnazione</b>	110.000 €	130.000 €	130.000 €
<b>Plusvalenza fiscale</b>	10.000 €	30.000 €	30.000 €
<b>Imposta sostitutiva (8%)</b>	<b>800 €</b>	2.400 €	–
<b>IRES su plusvalenza (24%)</b>	–	–	<b>7.200 €</b>
<b>Tassazione socio</b>	Nessuna (scomputo sostitutiva)	Nessuna (scomputo sostitutiva)	26% su 130.000 € = 33.800 €
<b>Imposta di registro</b>	4,5% su catastale = <b>4.950 €</b>	4,5% su normale = 5.850 €	9% su normale = <b>11.700 €</b>
<b>Imposte ipocatastali</b>	Fisse (50 € + 50 €)	Fisse (50 € + 50 €)	Proporzionali (3% + 1%)

(\* ) Le assegnazioni sono fuori dal campo di applicazione dell'IVA quando l'acquisto del bene assegnato è stato effettuato senza il diritto alla detrazione (per ragioni soggettive oppure oggettive), o è stato effettuato da privati, o ancora se è stato effettuato prima dell'entrata in vigore del DPR IVA.

# Misura dell'agevolazione - imposte dirette ed indirette



# QUANDO CONVIENE

Alcuni esempi per chiarire i vantaggi dell'assegnazione agevolata e della trasformazione in società semplice.

## ESEMPIO DI ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI AI SOCI

### ➡ Scenario

Una società immobiliare possiede alcuni appartamenti dati in locazione. I soci vogliono semplificare la gestione ed evitare gli oneri fiscali e contabili legati alla società.

### Soluzione con assegnazione agevolata

- Gli immobili vengono assegnati direttamente ai soci, uscendo dal patrimonio della società.
- La tassazione è ridotta grazie all'aliquota agevolata sulle plusvalenze e all'imposta di registro ridotta.
- I soci potranno gestire gli immobili a titolo personale, senza più dover rispettare gli obblighi contabili e fiscali tipici della società di capitali.

### ◆ Risultato

Semplificazione della gestione, eliminazione delle imposte societarie future e maggiore flessibilità nella vendita o nella donazione degli immobili.

## ESEMPIO DI TRASFORMAZIONE AGEVOLATA IN SOCIETÀ SEMPLICE

### ➡ Scenario

Una società immobiliare detiene da oltre 5 anni un portafoglio di immobili a uso familiare e non svolge un'attività commerciale. L'obiettivo è gestire il patrimonio con regole più flessibili e ridurre il carico fiscale.

### Soluzione con trasformazione in società semplice

- La società di capitali viene trasformata in società semplice, con un regime fiscale più leggero.
- Gli immobili escono dal regime d'impresa, evitando future imposte in caso di eventuale cessione (esenzione da quinquennio).
- Si eliminano gli obblighi di bilancio e le imposte societarie (IRES e IRAP).
- La gestione rimane strutturata, ma con maggiore flessibilità per il passaggio generazionale.

### ◆ Risultato

Riduzione degli oneri fiscali e contabili, continuità familiare nella gestione e maggior libertà nella detenzione degli immobili.

# QUANDO CONVIENE IN ESTREMA SINTESI

TIPO OPERAZIONE	ASSEGNAZIONE AGEVOLATA	CESSIONE AGEVOLATA	TRASFORMAZIONE AGEVOLATA
<b>Esbоро soci</b>	Non necessario esborso monetario soci	E' necessario esborso monetario del socio	Non necessario esborso monetario soci
<b>Riserve</b>	Sono necessarie le riserve di utili in quanto è prevista una riduzione del patrimonio netto	Non sono necessarie	Non sono necessarie
<b>Consenso soci</b>	Necessario	Necessaria prelazione/gradimento se previste	Necessario
<b>Gestione del patrimonio</b>	L'immobile esce dal patrimonio della società e diventa di proprietà dei soci, con effetti immediati su gestione e tassazione	L'immobile esce dal patrimonio societario, ma genera un incasso per la società (e un esborso per i soci)	La società prosegue in forma di società semplice, con una gestione più flessibile e fiscalmente vantaggiosa
<b>Gestione futura</b>	Bene diventa proprietà del socio	Bene diventa proprietà del socio	Bene resta nella società semplice
<b>Effetti patrimoniali</b>	Riduzione patrimonio netto	Società incassa il prezzo	Continuità patrimoniale
<b>Costi extra</b>	Nessun esborso monetario	Pagamento prezzo da parte del socio	Costi notarili e di trasformazione
<b>Opzione di scelta</b>	Da preferire in caso di futura locazione dell'immobile (applicazione della cedolare secca)	Da preferire in caso di futura locazione dell'immobile (applicazione della cedolare secca)	Da preferire in caso di futura alienazione dell'immobile detenuto da oltre 5 anni

# Confronto tra Assegnazione, Cessione e Trasformazione agevolata

Fattore	Assegnazione agevolata dei beni immobili ai soci	Cessione agevolata dei beni immobili ai soci	Trasformazione agevolata in società semplice
Periodo di detenzione	Preferibile rispetto alla trasformazione se l'immobile è detenuto <u>da meno di 5 anni</u> .	<u>Non dipende dal periodo di detenzione</u> , ma può essere conveniente per ottimizzare la tassazione della cessione senza impattare sul patrimonio societario.	Preferibile se l'immobile è detenuto <u>da oltre 5 anni</u> .
Finalità della cessione	Se si prevede una <u>cessione, dopo il quinquennio</u> , l'assegnazione permette di «ridurre» l'imposizione fiscale sulla plusvalenza.	Se l'obiettivo è la vendita dell'immobile ai soci, la cessione agevolata riduce l'impatto fiscale rispetto alla cessione ordinaria.	Se l'immobile è detenuto da oltre 5 anni, la trasformazione consente l'esenzione fiscale sulla futura cessione dell'immobile a terzi.
Imposizione fiscale	Applicazione dell'imposta sostitutiva sui redditi (ridotto carico fiscale rispetto alla tassazione ordinaria). Imposta di registro dimezzata e imposte ipocatastali in misura fissa.	Applicazione dell'imposta sostitutiva sui redditi (ridotto carico fiscale rispetto alla tassazione ordinaria). Imposta di registro dimezzata e imposte ipocatastali in misura fissa.	Applicazione dell'imposta sostitutiva sui redditi (ridotto carico fiscale rispetto alla tassazione ordinaria). Imposta di registro in misura fissa e imposte ipocatastali non dovute.
Necessità di riserve societarie	<b>Sì</b> , l'assegnazione comporta una riduzione del patrimonio netto, quindi occorrono riserve sufficienti.	<b>No</b> , la cessione è un'operazione a titolo oneroso, quindi non incide sul patrimonio netto.	<b>No</b> , la trasformazione non comporta la fuoriuscita immediata dell'immobile e non richiede riserve.
Gestione del patrimonio	L'immobile esce dal patrimonio della società e diventa di proprietà dei soci, con effetti immediati su gestione e tassazione.	L'immobile esce dal patrimonio societario, ma genera un incasso per la società (e un esborso per i soci).	La società prosegue in forma di società semplice, con una gestione più flessibile e fiscalmente vantaggiosa.
Imposizione fiscale futura cessione dell'immobile	Se l'immobile viene rivenduto entro 5 anni dall'assegnazione, la plusvalenza è tassata. Oltre 5 anni, nessuna tassazione.	Se l'immobile viene rivenduto entro 5 anni dalla cessione, la plusvalenza è tassata. Oltre 5 anni, nessuna tassazione.	Se l'immobile era già detenuto dalla società <u>da almeno 5 anni</u> prima della trasformazione, la futura cessione non sconterà tassazione sulla plusvalenza (art. 67 TUIR), in quanto viene «mantenuto» il quinquennio.
Costi di operazione	Procedura relativamente semplice e meno costosa rispetto alla trasformazione.	In genere meno costosa rispetto all'assegnazione e alla trasformazione.	Operazione più articolata da realizzare, con implicazioni legali e fiscali da valutare nel lungo periodo.

# Effetti dell'attribuzione dell'immobile a persona fisica

Aspetto	Persona Fisica (Privato)	Società (Società immobiliare o altro tipo di persona giuridica)
Identificabilità del titolare e liquidabilità	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Maggiore liquidabilità:</b> la vendita o la gestione successiva del bene può risultare più semplice e diretta, senza necessità di deliberare o procedure societarie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Minore liquidabilità:</b> la vendita o la gestione dell'immobile comporta procedure societarie (delibere assembleari, autorizzazioni degli organi sociali, eventuali vincoli statutari), rendendo il processo più complesso e meno diretto rispetto alla proprietà individuale.</li> </ul>
Deducibilità costi di acquisto e spese di gestione (i.e. manutenzione, condominio, utenze)	Nessuna deduzione fiscale del costo di acquisto o delle spese accessorie (comprese quelle di gestione).	<p><b>Deducibilità del costo di acquisto tramite ammortamento</b> (generalmente 3% annuo per 33 anni se l'immobile è strumentale all'attività). Imposte di registro e ipo-catastali deducibili.</p> <p><b>Deducibilità integrale</b> delle spese di gestione se l'immobile è strumentale all'attività o rientra nell'oggetto sociale della società immobiliare.</p>
Tassazione redditi da locazione	Cedolare secca <b>21%</b> (o 10% in alcuni casi per contratti a canone concordato o 26% per le locazioni brevi) oppure tassazione <b>IRPEF progressiva</b> con deduzione forfettaria del 5% (quindi imponibile 95%).	Tassazione <b>IRES 24% + IRAP 3,9%</b> (se applicabile). Reddito da locazione tassato integralmente, ma con deducibilità dei costi di gestione e ammortamento.
Tassazione plusvalenze in caso di vendita	<p>Se la cessione avviene <b>dopo 5 anni</b> dall'acquisto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plusvalenza <b>esente</b> (salvo ristrutturazione con rivendita entro 5 anni).</li> </ul> <p>Se la cessione avviene <b>prima dei 5 anni</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tassazione <b>IRPEF progressiva o imposta sostitutiva 26%</b> sulla plusvalenza.</li> </ul>	Plusvalenza sempre tassata: <b>IRES 24%</b> sulla differenza tra prezzo di vendita e valore netto contabile dell'immobile.

# Bozza della Legge di Bilancio

## ART. 14.

### (Disposizioni in materia di assegnazione agevolata di beni ai soci e di estromissioni dei beni delle imprese individuali)

1. Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata per azioni e in accomandita per azioni che, entro il 30 settembre 2026, assegnano o cedono ai soci beni immobili, diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa, possono applicare le disposizioni del presente comma e dei commi da 2 a 6 a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2025 o che siano iscritti entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, in forza di titolo di trasferimento aente data certa anteriore al 1° ottobre 2025. 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 2026 si trasformano in società semplici.
2. Sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati, o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8 per cento o del 10,5 per cento per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, della cessione o della trasformazione. Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano sono assoggettate a imposta sostitutiva nella misura del 13 per cento.
3. Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale può essere determinato in misura pari a quello risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell'articolo 9 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, o, in alternativa, ai sensi del primo periodo del presente comma, è computato in misura non inferiore a uno dei due valori.
4. Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate deve essere aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva. Nei confronti dei soci assegnatari non si applicano le disposizioni dei commi 1 e da 5 a 8 dell'articolo 47 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Tuttavia, il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o delle quote possedute.
5. Per le assegnazioni e le cessioni ai soci di cui ai commi da 1 a 3, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.
6. Le società che si avvalgono delle disposizioni dei commi da 1 a 5 devono versare il 60 per cento dell'imposta sostitutiva entro il 30 settembre 2026 e la restante parte entro il 30 novembre 2026, con i criteri di cui al decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Per la riscossione, i rimborsi e il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.
7. Le disposizioni dell'articolo 1, comma 121, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, si applicano anche alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni ivi indicati, posseduti alla data del 30 settembre 2025, poste in essere dal 1° gennaio 2026 al 31 maggio 2026. I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva di cui al citato comma 121 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015 sono effettuati, rispettivamente, entro il 30 novembre 2026 e il 30 giugno 2027. Per i soggetti che si avvalgono delle disposizioni del presente comma gli effetti dell'estromissione decorrono dal 1° gennaio 2026.

# Contatti

**Marco Finn**

*Executive Advisor*

*Family Office and Private Client*

E: [marcofinn@kpmg.it](mailto:marcofinn@kpmg.it)



Alcuni o tutti i servizi qui descritti potrebbero non essere consentiti per gli Audit Client di KPMG e per le entità agli stessi affiliate o correlate.



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)

Tutte le informazioni qui fornite sono di carattere generale e non intendono prendere in considerazione fatti riguardanti persone o entità particolari. Nonostante tutti i nostri sforzi, non siamo in grado di garantire che le informazioni qui fornite siano precise ed accurate al momento in cui vengono ricevute o che continueranno ad esserlo anche in futuro. Non è consigliabile agire sulla base delle informazioni qui fornite senza prima aver ottenuto un parere professionale ed aver accuratamente controllato tutti i fatti relativi ad una particolare situazione.

© 2025 Studio Associato - Consulenza legale e tributaria è un'associazione professionale di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Limited, società di diritto inglese. Tutti i diritti riservati.

Denominazione e logo KPMG sono marchi e segni distintivi utilizzati su licenza dalle entità indipendenti dell'organizzazione globale KPMG.