

Legge di Bilancio 2026

Legge n. 199 del 30 dicembre 2025

Assegnazioni e trasformazioni agevolate – nuova opportunità per le imprese

1. ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DI BENI AI SOCI (commi 35-40)

Che cos'è

La Legge di Bilancio 2026 ripropone il regime fiscale agevolato che consente alle società di assegnare o cedere ai propri soci **beni non strumentali** all'attività d'impresa, oppure di trasformarli in società semplici, beneficiando di un trattamento fiscale particolarmente favorevole rispetto alle regole ordinarie.

Periodo di validità

Le operazioni devono essere perfezionate **dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2026**.

Società interessate

Possono beneficiare dell'agevolazione:

- **Società in nome collettivo (Snc);**
- **Società in accomandita semplice (Sas);**
- **Società a responsabilità limitata (Srl);**
- **Società per azioni (SpA);**
- **Società in accomandita per azioni (SapA);**
- **Società immobiliari di gestione** che si trasformano in società semplici entro il 30 settembre 2026.

Beni oggetto dell'agevolazione

L'agevolazione si applica a:

- **beni immobili diversi** da quelli strumentali per destinazione (ovvero quelli non utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa);

- **beni mobili iscritti in pubblici registri** non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

Requisiti dei soci

È necessario che alla data del **30 settembre 2025** tutti i soci risultino:

- iscritti nel libro dei soci (ove prescritto), oppure
- iscritti entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge, in forza di titolo di trasferimento con data certa anteriore al 1° ottobre 2025.

Misura dell'agevolazione

L'imposta sostitutiva si applica sulla differenza tra il **valore normale** dei beni e il loro **costo fiscalmente riconosciuto** nelle seguenti misure:

- **8%** per le società operative;
- **10,5%** per le società non operative (società che non hanno raggiunto i ricavi minimi in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti);
- **13%** sulle riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione.

L'imposta sostitutiva sostituisce IRPEF, IRES e IRAP.

Determinazione del valore

Per gli immobili, il valore può essere determinato in due modi:

1. **valore normale** di mercato (ai sensi dell'art. 9 del TUIR)
2. **valore catastale rivalutato** (applicando i moltiplicatori alle rendite catastali)

La società può scegliere il criterio più conveniente.

In caso di cessione (anziché assegnazione), se il corrispettivo è inferiore al valore normale o al valore catastale, si assume comunque il valore più elevato tra i due.

Vantaggi fiscali per i soci

Nei confronti dei soci assegnatari:

- **Non si applica** la presunzione di distribuzione prioritaria di utili e riserve (art. 47 TUIR).
- Il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute.
- per le società trasformate, il costo fiscale delle partecipazioni si incrementa della differenza assoggettata a imposta sostitutiva.

Imposte indirette ridotte

Ulteriori vantaggi riguardano le imposte indirette:

- **imposta di registro:** aliquota ridotta alla metà (dall'ordinario 3% all'**1,5%**);
- **imposte ipotecarie e catastali:** applicazione in misura fissa (**€ 200 ciascuna**).

Modalità di versamento

L'imposta sostitutiva deve essere versata tramite modello F24 in due rate:

- **Prima rata (60%):** entro il **30 settembre 2026**.
- **Seconda rata (40%):** entro il **30 novembre 2026**.

2. TRASFORMAZIONE AGEVOLATA IN SOCIETÀ SEMPLICE

Che cos'è

Le società che hanno per oggetto esclusivo o principale la **gestione di beni immobili o beni mobili registrati non strumentali** possono trasformarsi in società semplici beneficiando del medesimo regime fiscale agevolato.

Periodo di validità

La trasformazione deve essere perfezionata **entro il 30 settembre 2026**.

Vantaggi

La trasformazione consente:

- applicazione dell'imposta sostitutiva del **8%** (o **10,5%** se società non operativa) sulla differenza tra valore normale dei beni posseduti e loro costo fiscalmente riconosciuto;
- passaggio al regime della società semplice con conseguente tassazione per trasparenza dei redditi in capo ai soci;
- riduzione dell'imposizione indiretta (imposta di registro all'1,5%; imposte ipocatastali in misura fissa).

Modalità operative

Il regime agevolativo si applica:

- si applica ai beni posseduti dalla società al momento della trasformazione;
- richiede il versamento dell'imposta sostitutiva con le medesime scadenze previste per l'assegnazione (60% entro il 30/09/2026 e 40% entro il 30/11/2026);
- incrementa il costo fiscalmente riconosciuto delle quote possedute dai soci.

3. ESTROMISSIONE AGEVOLATA PER IMPRENDITORI INDIVIDUALI (comma 41)

Che cos'è

Gli imprenditori individuali possono estromettere dal patrimonio dell'impresa **beni immobili strumentali** beneficiando di un regime fiscale agevolato.

Periodo di validità

L'estromissione deve essere effettuata **dal 1° gennaio 2026 al 31 maggio 2026**.

Requisiti

I beni immobili devono essere:

- **Strumentali per natura o per destinazione** (utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa);
- **Posseduti al 30 settembre 2025..**

Misura dell'agevolazione

Imposta sostitutiva di IRPEF e IRAP pari all'**8%** della differenza tra:

- valore normale del bene
- valore fiscalmente riconosciuto

Modalità di versamento

L'imposta sostitutiva si versa in **due rate**:

- **Prima rata (60%):** entro il **30 novembre 2026**
- **Seconda rata (40%):** entro il **30 giugno 2027**

Effetti

Gli effetti dell'estromissione decorrono dal **1° gennaio 2026**.

ASPETTI IVA

Non sono previste specifiche disposizioni agevolative in materia di IVA. Si applicano pertanto le regole ordinarie:

- **Assegnazione ai soci:** operazione rilevante ai fini IVA se il bene è stato utilizzato nell'attività;
- **Cessione ai soci:** operazione imponibile secondo le regole ordinarie;
- Possibile esenzione per beni immobili in base alle caratteristiche specifiche.

VANTAGGI DELL'OPERAZIONE

L'utilizzo di queste agevolazioni consente di:

- **Separare il patrimonio immobiliare** dell'attività operativa della società;

- **Ridurre il carico fiscale** rispetto all'assegnazione ordinaria;
- **Semplificare la struttura societaria** eliminando beni non funzionali all'attività;
- **Pianificare il passaggio generazionale** con minore imposizione;
- **Valorizzare gli asset immobiliari** in capo ai soci persone fisiche.

CUMULABILITÀ

L'agevolazione è **cumulabile** con altri incentivi, a condizione che:

- non coprano le medesime quote di costo;
- non si superi il costo complessivamente sostenuto.

NON è cumulabile con il credito d'imposta per investimenti in beni strumentali 4.0 (art. 1, comma 446, L. 207/2024) per investimenti effettuati dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025.

CONTATTI

Per maggiori informazioni e assistenza nella valutazione dell'applicabilità delle misure alla tua situazione specifica, **Skilta è a tua disposizione** per:

- Analisi preliminare della convenienza dell'operazione;
- Determinazione del carico fiscale;
- Predisposizione della documentazione necessaria;
- Assistenza nelle procedure operative;
- Adempimenti successivi all'operazione.

Skilta Consulenza Giuridica

- **Telefono:** 0575 842427 **interno 2**
- **Email:** consulenzagiuridica@skilta.com