HOLDING IMMOBILIARI E NOVITA' FISCALI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2025

*La **Legge di Bilancio** **2025**, 30 dicembre 2024 n. 207, pubblicata in **Gazzetta Ufficiale**, introduce **importanti agevolazioni fiscali per le holding immobiliari** e proroga alcune misure già in vigore per le imprese. L'articolo propone un approfondimento relativo agli **incentivi fiscali** previsti per il settore.*

Assegnazione e cessione di beni immobili ai soci

La L. 207/2024 30 (c.d. Legge di bilancio 2025), pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31.12.2024 ha introdotto importanti novità in materia di assegnazione e cessione ai soci di beni immobili non strumentali.

In particolare, la norma ha previsto che le società commerciali (S.p.A., S.a.p.a., S.r.l., S.n.c. S.a.s.) che, entro il 30.9.2025, assegnano o cedono **beni immobili non strumentali ai soci** (nonché beni mobili iscritti in pubblici registri) all'attività propria dell'impresa (solitamente gli immobili abitativi), possono godere di un'importante agevolazione fiscale. A tal fine, tutti i **soci** devono risultare **iscritti nel libro dei soci alla data del 30.9.2024**, ovvero devono essere iscritti entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della suddetta legge, in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.2024. Le medesime previsioni trovano applicazione alle società che optano per la trasformazione in società semplici entro il 30.9.2025, avendo per oggetto esclusivo o principale la gestione dei citati beni.

Tassazione agevolata e plusvalenze immobiliari

L'**agevolazione fiscale** consiste in un'**imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'**8,00**% ovvero del **10,50**% per le **società non operative** in almeno **2 dei 3 periodi d'imposta precedenti** a quello in corso al momento dell'assegnazione, della cessione o della trasformazione, da applicarsi 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.

Nel caso dei **beni immobili** vi è, inoltre, la possibilità di determinare il **valore normale** in misura pari a quello risultante sulla base delle **rendite catastali rivalutate**, che generalmente risulta inferiore rispetto a quello di mercato, con l'effetto di ridurre ulteriormente il carico impositivo dell'operazione. Occorre tenere presente che, in caso di **cessione**, ai fini della determinazione dell'**imposta sostitutiva**, il **corrispettivo** non può comunque essere **inferiore al minore tra il valore di mercato e il valore catastale.**

Inoltre, è opportuno evidenziare che le **riserve in sospensione d'imposta** annullate per effetto dell'**assegnazione dei beni ai soci** (e quelle delle società che si trasformano) sono assoggettate ad una (ulteriore) **imposta sostitutiva nella misura del 13**%. Potrebbe essere valutato il previo affrancamento delle riserve, ai sensi dell'articolo 14 D.Lgs. 192/2024, con la minore aliquota del 10% mediante **pagamento dilazionato**.

La cessione e trasformazione non danno luogo a imposizione in capo ai soci, mentre l'**assegnazione** non attribuisce **rilevanza** alle somme già assoggettate a imposta sostitutiva dalla società (queste vengono scomputate)

ai fini della determinazione della **plusvalenza** o dell'**utile in natura** eventualmente conseguiti dall'assegnatario (e assoggettati a **tassazione ordinaria in misura pari al 26**%). Le **società** che si avvalgono della disciplina in esame sono tenute a **versare il 60% dell'imposta sostitutiva** entro il **30.9.2025** e il restante **40% entro il 30.11.2025**.

Riduzione delle imposte indirette

Ai fini delle **imposte indirette**, è previsto che le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono **ridotte alla metà** (quindi, al posto dell'ordinario 9% si applica il 4,5%) e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in **misura fissa** (ovvero, **200 euro ciascuna**). Resta poi fermo, ove trovi applicazione, il regime Iva (in via generale, il trasferimento di immobili abitativi è esente). Si ricorda che l'**Agenzia delle entrate** con la Circolare n. 26/E/2016 ha chiarito di ritenere **applicabile l'agevolazione** in esame anche agli **immobili commerciali locati** per i quali l'**attività di locazione sia prevalente.**

Trasformazione in Società Semplice: vantaggi fiscali

La **riproposizione dell'assegnazione agevolata** di **immobili non strumentali** può rappresentare un'interessante opportunità per eliminare il **doppio livello di tassazione società/socio** sui **redditi da locazione,** nonché per avvalersi dei **regimi fiscali** tipici delle **persone fisiche** (ad esempio, il regime della **cedolare secca** sui canoni di locazione, oppure quello delle **detrazioni sulle ristrutturazioni**).

Infine, l'**assegnazione agevolata ai soci** offre la possibilità di **ovviare all'applicazione della disciplina sulle società di comodo**, pur a fronte del **recente dimezzamento delle percentuali minime di redditività** rilevanti ai fini del **superamento del test di operatività**, che di fatto ne ha ridotto l'ambito di applicazione ai soggetti con **ricavi irrisori** (tali percentuali, ora, sono pari al 3% **del valore**

per gli abitativi e al **2,5% per gli uffici**). Il medesimo risultato può essere raggiunto dalle società di mero godimento immobiliare mediante la **trasformazione in società semplice** (che **sfugge alla disciplina sulle società di comodo**).

CA Consulting, con il proprio team di professionisti, è a disposizione per una consulenza personalizzata relativa agli argomenti sopra sinteticamente esposti.

Francesco Cospito (Partner CA Group)