

Spett.le

Cliente

Curno, 04/02/2026

Oggetto: Legge di Bilancio 2026 – proroga assegnazione agevolata beni ai soci e estromissione beni dell'imprenditore individuale

Articolo 1, commi da 35 a 40 – Assegnazione agevolata dei beni ai soci o trasformazione in società semplice (scadenzario)

Viene riproposto l'istituto di assegnazione agevolata di beni ai soci.

Viene, dunque, disposto che:

- le società in nome collettivo e in accomandita semplice, nonché
- le società 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 strumentali per destinazione** e cioè diversi da quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore e di cui all'articolo 43, comma 2, primo periodo, del Dpr 917/1986, o
- beni mobili iscritti in pubblici registri, non utilizzati come strumentali nell'attività propria dell'impresa,

possono applicare le disposizioni di seguito indicate a condizione, però, che tutti i soci risultino iscritti nel libro soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2025 ovvero che siano iscritti entro trenta giorni dalla data di



☎ 035 6223901 / fax 035 6223930 - 📍 Via Dalmine, 10/a – 24035 Curno BG

info@studiolocatelli.com – pec: locatelli@legalmail.it ©

cid.94508bcaefbc85de

c.f. LCTPLA61C20A794U - p.i. 01921950166

entrata in vigore della legge di Bilancio qui in commento (1° gennaio 2026), in forza di un titolo di trasferimento che deve avere data certa anteriore al 1° ottobre 2025.

Le medesime disposizioni trovano anche applicazione per le società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni di cui si è detto sopra e che **entro il 30 settembre 2026** si trasformano in società semplici.

Per quanto riguarda le modalità di calcolo dell'imposta sostitutiva che è da versare nel caso di assegnazione o cessione di beni ai soci ovvero nel caso di trasformazione delle società sopra indicate in società semplici, viene disposto che sulla differenza tra:

- valore normale dei beni assegnati o, in caso di trasformazione, valore normale dei beni posseduti al momento della trasformazione, e
- costo fiscalmente riconosciuto dei beni stessi,

si applica **un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap, nella misura dell'8 per cento ovvero del 10,5 per cento** per le società che sono considerate non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, della cessione o della trasformazione.

Le eventuali riserve in sospensione d'imposta che vengono annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano in società semplici, sono assoggettate a imposta sostitutiva nella misura del 13 per cento.

Con riferimento ai beni immobili, la norma riconosce alle società la possibilità di richiedere che il valore normale sia determinato in misura pari al valore che risulta dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri previsti dall'articolo 52, comma 4, primo periodo, del Dpr 131/1986 (così detto valore catastale dell'immobile).

In caso di cessione agevolata, per la determinazione dell'imposta sostitutiva viene previsto che, se il corrispettivo della cessione è inferiore al valore normale, come determinato ai sensi dell'articolo 9 del Dpr 917/1986, o, in alternativa, è inferiore al valore catastale di cui si è appena detto sopra, deve essere computato in misura non inferiore a uno dei due valori appena indicati.



Si evidenzia che i moltiplicatori delle rendite catastali sono individuati dal decreto ministeriale del 14 dicembre 1991, aumentati delle varie rivalutazioni previste da norme successive, che sono quelli riportati nella tabella che segue, e vanno applicati al valore della rendita catastale rivalutata del 5 per cento per i fabbricati, come disposto dall'articolo 3, comma 48, della legge 662/1996. Per i terreni, il reddito dominicale rivalutato del 25 per cento, in base a quanto previsto dall'articolo 3, comma 51, della citata legge 662, va moltiplicato per 90.

Moltiplicatori catastali da applicare sulla rendita del fabbricato rivalutata del 5 per cento

Per tutti i fabbricati diversi da quelli sotto: 120

Prima casa: 110

Fabbricati del gruppo B: 140

Fabbricati A/10 (uffici) e D (opifici): 60

Fabbricati C/1 (negozi) ed E: 40, 80

Sul fronte degli effetti delle operazioni agevolate sul valore delle azioni o quote dei soci, viene previsto che in caso di trasformazione di società il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci è aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva.

Nei confronti dei soci assegnatari dei beni non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 47, commi 1 e da 5 a 8, del Dpr 917/19986, e, pertanto, non opera la presunzione di distribuzione prioritaria dell'utile o delle riserve di utili, ma il valore normale dei beni ricevuti, al netto di eventuali debiti accollati, e va a ridurre il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute.


Per le assegnazioni e cessioni ai soci, le aliquote dell'imposta di registro che eventualmente trovano applicazione sono ridotte alla metà mentre le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa, pari a euro 200 l'una.

Infine, con riferimento al versamento dell'imposta sostitutiva viene previsto quanto segue:

- il 60 per cento va versato entro il 30 settembre 2026 mentre



☎ 035 6223901 / fax 035 6223930 - 📍 Via Dalmine, 10/a – 24035 Curno BG

info@studiolocatelli.com – pec: locatelli@legalmail.it 

cid.94508bcaefbc85de

c.f. LCTPLA61C20A794U - p.i. 01921950166

- la restante parte del 40 per cento va versata entro il 30 novembre 2026.

Articolo 1, comma 41 – Estromissione dei beni delle imprese individuali

Viene stabilito che le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 121, della legge 208/2015, si applicano anche alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni che sono indicati dalla norma stessa, e cioè dei beni **immobili strumentali per destinazione o per natura** e di cui all'articolo 43, comma 2, del Dpr 917/1986, posseduti dall'imprenditore alla data del 30 settembre 2025, **poste in essere dal 1° gennaio 2026 e fino al 31 maggio 2026.**

I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'Irap, da applicare **nella misura dell'8 per cento** alla differenza tra:

- il valore normale dei beni esclusi e
- il relativo valore fiscalmente riconosciuto,

devono essere effettuati

- entro il 30 novembre 2026, per quanto riguarda il 60 per cento del dovuto, ed
- entro il 30 giugno 2027 per quanto riguarda il rimanente 40 per cento.


Per i soggetti che si avvalgono delle disposizioni di cui sopra, gli effetti della estromissione decorrono dal 1° gennaio 2026.

Distinti saluti





☎ 035 6223901 / fax 035 6223930 - 📍 Via Dalmine, 10/a – 24035 Curno BG

info@studiolocatelli.com – pec: locatelli@legalmail.it 

cid.94508bcaefbc85de

c.f. LCTPLA61C20A794U - p.i. 01921950166