



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

L'assegnazione, cessione e trasformazione in pratica

Dott. Alessandro Mattavelli

Dati base

Che società è l'assegnante

- Forma societaria
- Tassazione e regime di tassazione per i soci

Chi sono i soci

- Quote possedute
- Valore di iscrizione della partecipazione
- Tassazione

Come vengono assegnati/ceduti

- Quote di attribuzione
- Accolli

Bilancio Assegnante

- Patrimonio netto
- Valore di iscrizione beni

Quali sono i beni

- Tipo immobile
- Uso
- Storia fiscale

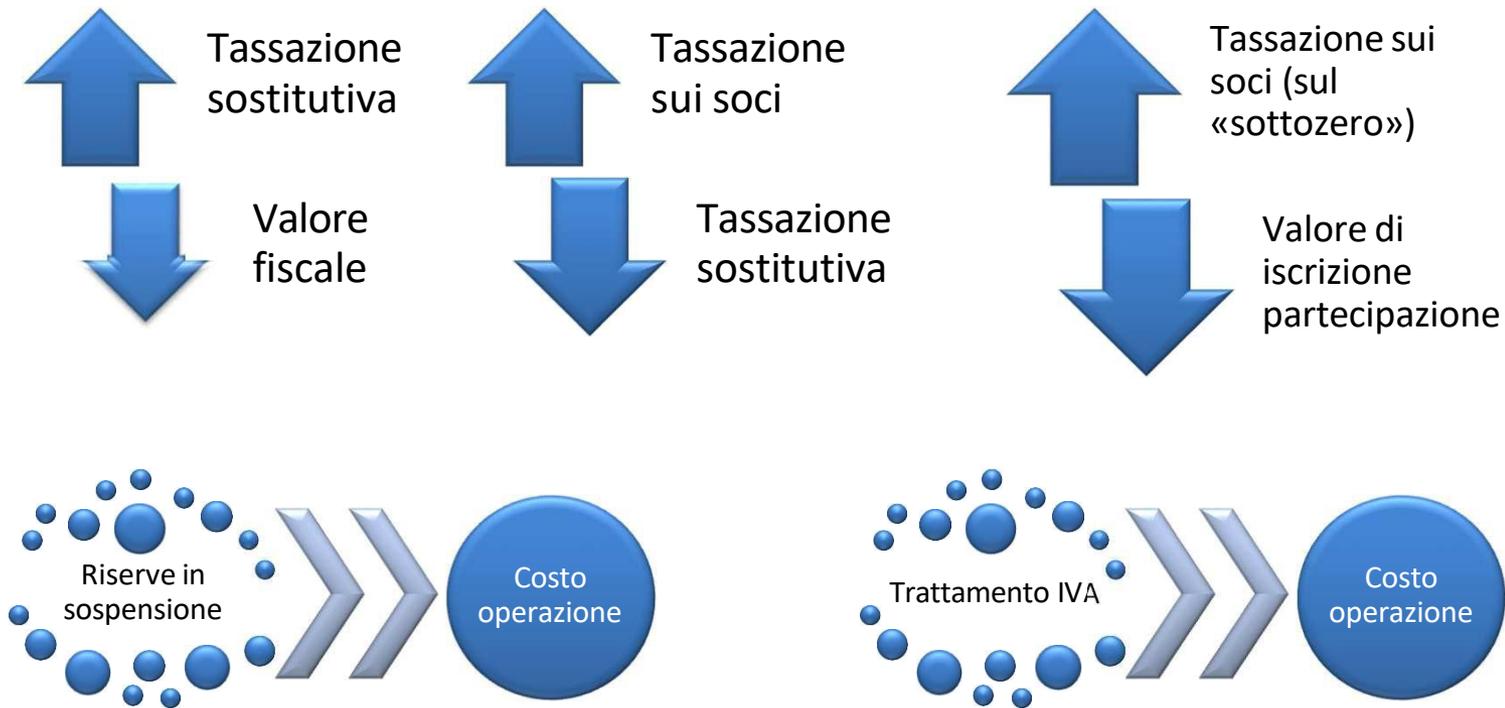
Costo e criticità dell'operazione

La documentazione necessaria

Documento/Informazione	Motivo
Libro soci/Visura	Aspetti societari
Statuto	Aspetti societari
Ultimo Bilancio e situazione patrimoniale aggiornata analitica	Composizione Patrimonio netto e valore immobili
Schede catastali	Valore normale immobili
Ultime 5 dichiarazioni società e soci	Trattamento fiscale
Operazioni sul capitale	Valore della partecipazione
Mastrino eventuali costi di manutenzione immobili dal 2013	Rettifica della detrazione
Atti precedenti	Trattamento imposte indirette
Intenzione future degli assegnatari	Scelta dei valori e del tipo di operazione



Le verifiche preliminari

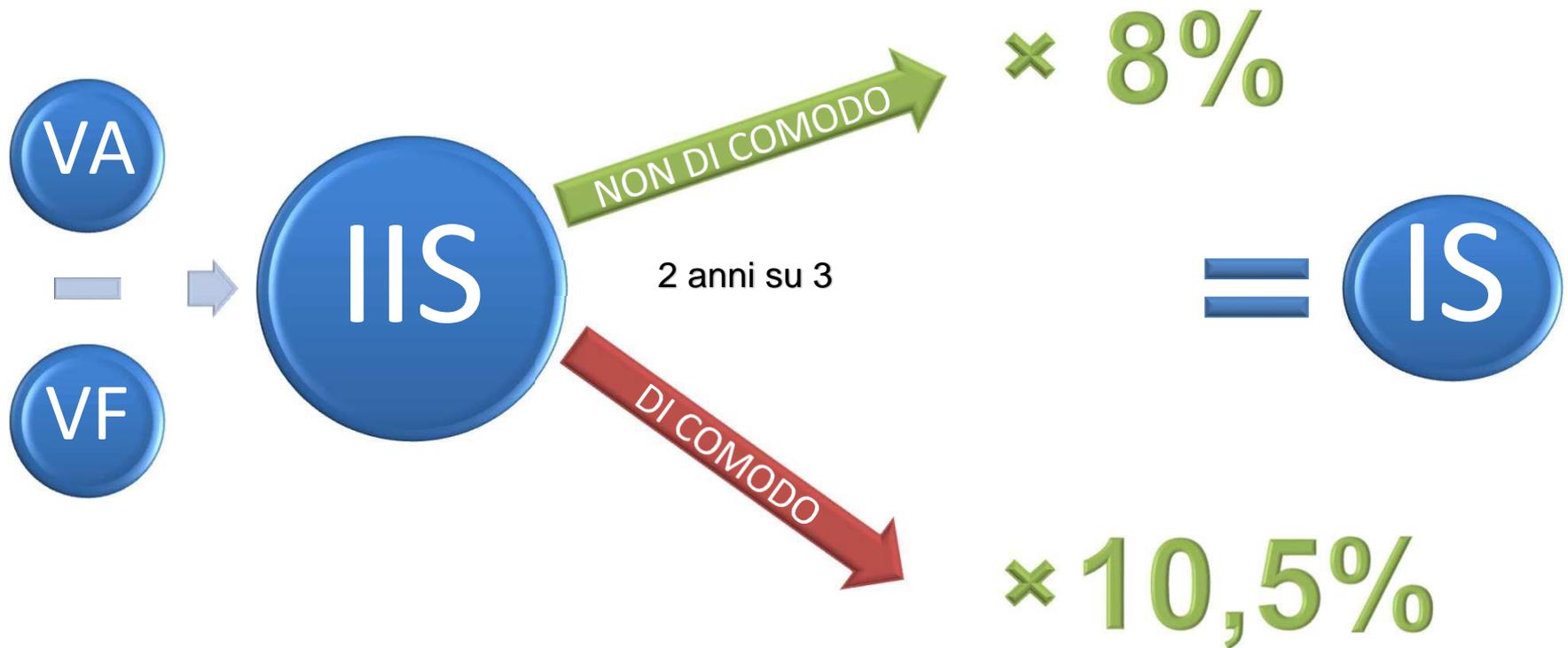


Le variabili del problema



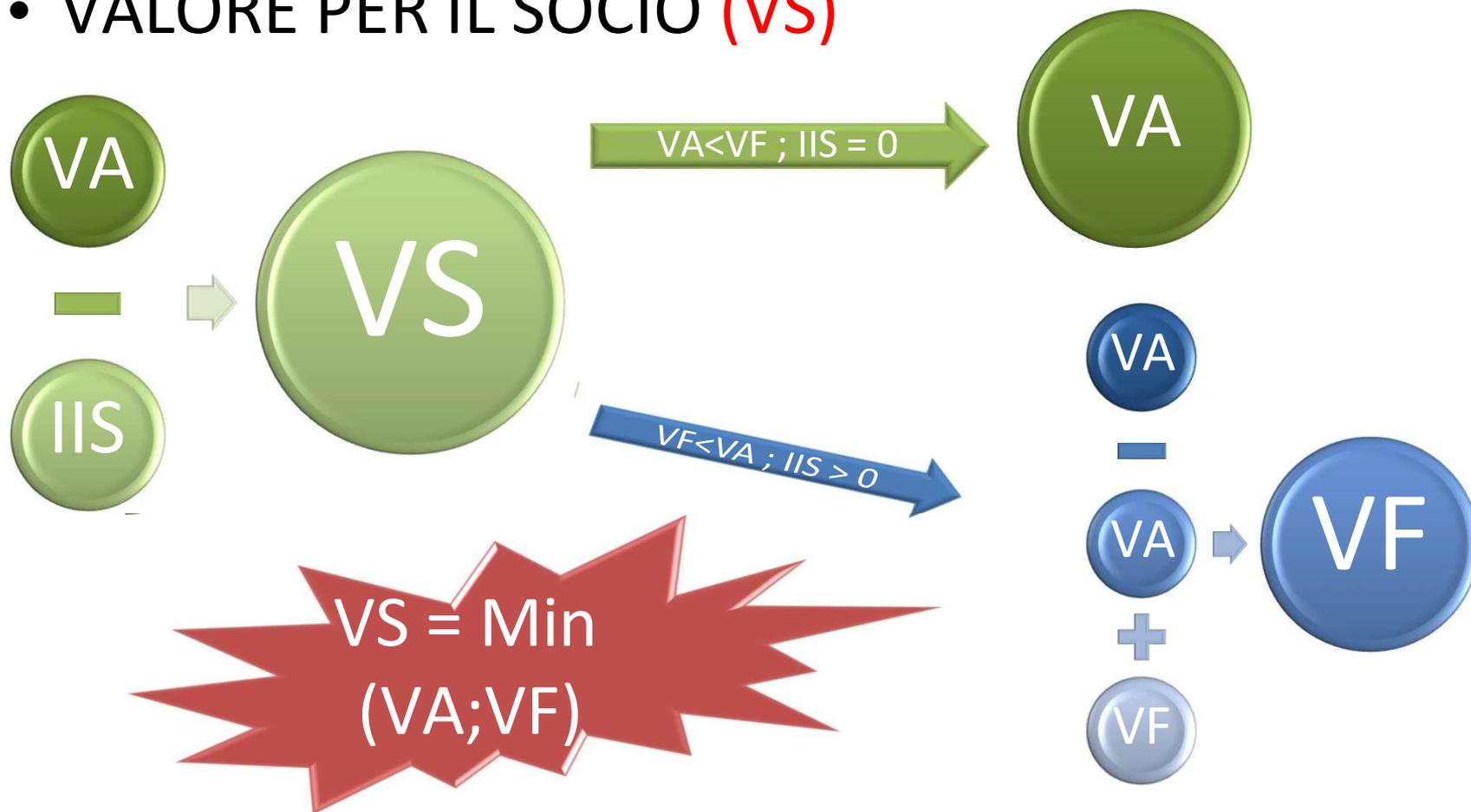
I calcoli delle imposte sostitutive

- Imponibile Imposta sostitutiva (IIS) = VA-VF



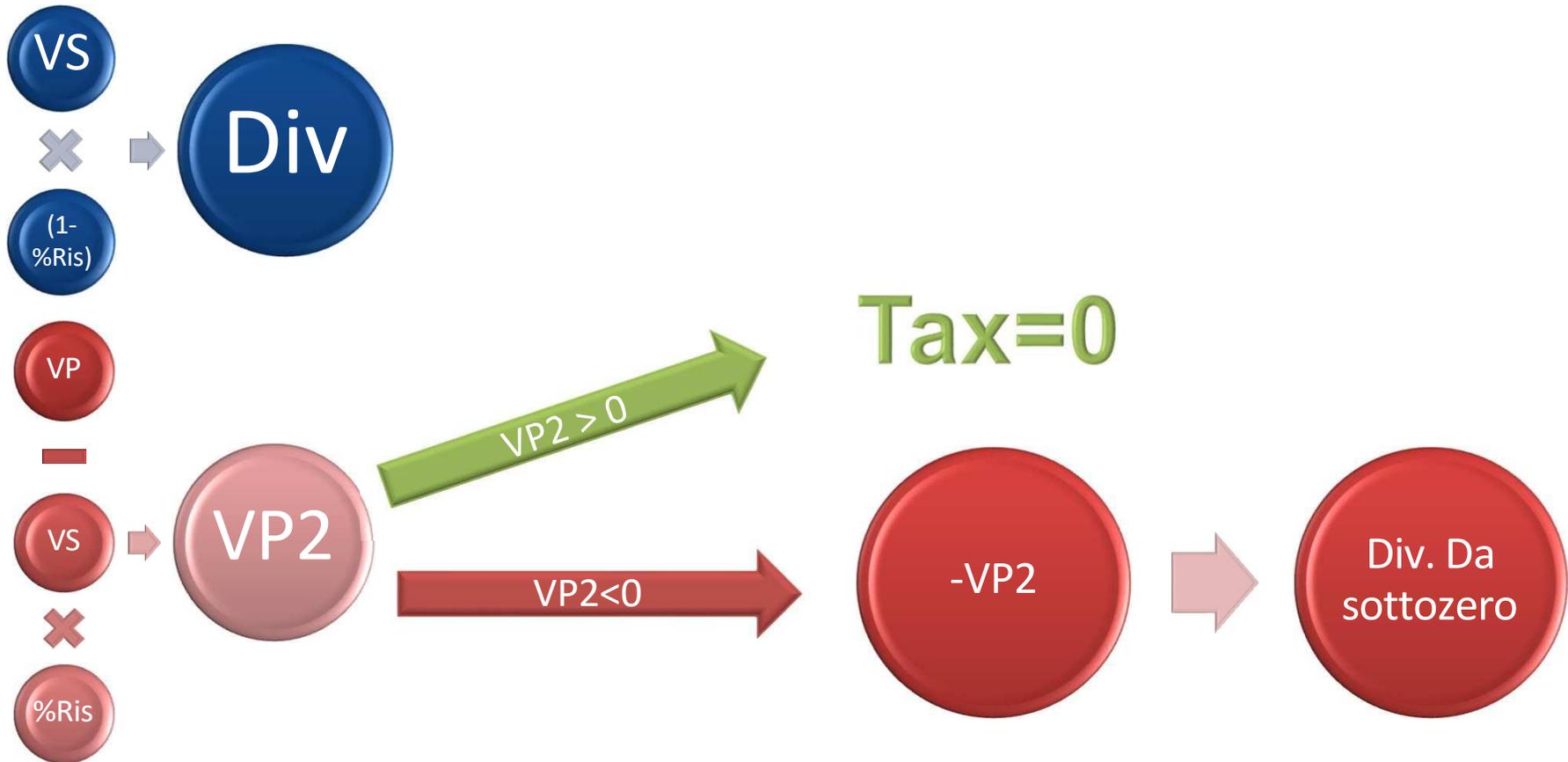
Il valore rilevante per il socio in caso di società di capitali

- VALORE PER IL SOCIO (VS)



La fiscalità per il socio

L'impatto fiscale deriverà dal tipo di riserve utilizzate



Un caso molto conveniente ...

- Valore Catastale (VC=VA): 100.000
- Valore fiscalmente riconosciuto (VF): 150.000
- Valore della partecipazione ante assegnazione (VP): 200.000
- Utilizzo di sole riserve di capitale (150.000) *da cui %Ris=1*
- *IIS = 0 quindi IS = 0*
- $VP2 = VP - VS = VP - VA = 200.000 - 100.000 = 100.000 > 0$

quindi nessuna tax sui soci

Costo operazione per imposte dirette: 0

(valutare la convenienza ad assegnare ad un valore maggiore ...)

Le imposte indirette

Tipologia	Immobil	IVA	Registro	Registro	RegPror	RegProp	IpoCatPr	IpoCat	IpoCatAG
	i		Fisso	AG	AG	AG	op		
Immobili abitativi da costruttrici (<5 anni o Iva per opzione)	Si	10%	200	200				400	400
Immobili abitativi - Prima casa da impresa costr. (< 5 anni o Iva per opzione)	Si	4%	200	200				400	400
Immobili lusso da impresa costr. (< 5 anni o Iva per opzione)	Si	22%	200	200				400	400
Immobili abitativi (>5 anni o Opzione no IVA o Acq. FC)	Si				9,0%	4,50%		100	100
Immobili abitativi - Prima casa (>5 anni o Opzione no IVA o Acq. FC)	Si				2%	1%		100	100
Immobili Strumentali (<5 anni o Iva per opzione)	Si	22%	200	200	4%			400	400
Immobili Strumentali (>5 anni o no Iva per opzione)	Si		200	200	4%				400
Immobili strumentali (acquistato senza addebito IVA) dest. Commerciale	Si				4%	2%	3,00%		400
Immobili strumentali (acquistato senza addebito IVA) altre destinazioni	Si				9%	4,50%			100
Terreno Edificabile	No	22%	200	200				400	400
Terreno Agricolo	No	0%			15%	7,50%			100
Terreno non Edificabile né Agricolo	No	0%			9%	4,50%			100
Altri Beni	Si	22%							
Terreno Agricolo (cessionario Colt. Diretto o IAP)	No	0	200	200			1,00%	200	400

Esempi risolti

Sigla	Definizione	Formule	Caso1	Caso2	Caso3	Caso4	Caso5	Caso6	Caso7
VN	: Valore Normale		300.000,00	230.000,00	140.000,00	120.000,00	1.170.000,00	260.000,00	260.000,00
VC	: Valore Catastale		277.200,00	201.600,00	129.780,00	113.400,00	756.000,00	260.000,00	260.000,00
VF	: Valore Fiscale		214.000,00		120.600,00	90.000,00	127.500,00	166.500,00	166.500,00
VP_1	: Valore partecipazione ante operazione							200.000,00	100.000,00
Tipo	: Società di capitali					VERO	VERO	VERO	VERO
Com	: Società di comodo								
Ris	: % Riserve sul totale distribuito						100%	100%	100%
IIS	: Imponibile Imposta Sostitutiva	$\text{MAX}(\text{VC}-\text{VF};0)$	63.200,00	201.600,00	9.180,00	23.400,00	628.500,00	93.500,00	93.500,00
IS	: Imposta sostitutiva (no comodo)		5.056,00	16.128,00	734,40	1.872,00	50.280,00	7.480,00	7.480,00
VB	: Valore Beni in capo ai soci	=VC	277.200,00	201.600,00	129.780,00	113.400,00	756.000,00	260.000,00	260.000,00
VP_2	: Valore partecipazione post operazione	$\text{MAX}(\text{VP}_1-(\text{MIN}(\text{VC};\text{VF});0))*\text{Ris}$	-	-	-	-	-	33.500,00	-
RS	: Reddito sottozero	$\text{MAX}(0;\text{MIN}(\text{VC};\text{VF})*\text{Ris}-\text{VP}_1;0)$	-	-	-	-	127.500,00	-	66.500,00
DS	: Dividendi socio	$(1-\text{Ris})*\text{MIN}(\text{VC};\text{VF})$	-	-	-	90.000,00	-	-	-



Caso 1: Sas due soci al 50%

Dati	Valori
Tipo/Cat	Capannone D8
Anno acquisto	2007
Valore Catastale	277.200
Valore Mercato	300.000
Costo fiscalmente riconosciuto	214.000

Totale valore normale o di cessione Beni (A)	277.200,00
- Totale valore fiscale (B)	214.000,00
= Base imponibile (A-B) (Esclusi i negativi)	63.200,00

Effetti contabili	
Ricavi	-
Variazione Rimanenze	-
Plusvalenze	63.200,00
Minusvalenze	-
Utile derivante	63.200,00

Imposte sostitutive con agevolazione

Assegnazione	
Imposta sostitutiva: 8,00%	5.056,00

Affrancamento Riserve: 13%	-
I rata (30/11/16)	3.033,60
II rata (16/06/17)	2.022,40

Imposte indirette

IVA	-
Rettifica della detrazione	-
Registro e IC	600,00
Indirette non agevolate	-

Altre imposte

Dirette sui soci	-
IRAP	-
Dirette non ag.	-

Costo totale operazione Euro 5.656. Su un valore normale assegnato di Euro 300.000 (1,89%). Conseguendo un risparmio di imposta complessivo di 33.548,00



Caso 2: Snc due soci al 50%

Dati	Valori
Tipo/Cat	Capannone D8
Anno acquisto	1978
Valore Catastale	201.600
Valore Mercato	230.000
Costo fiscalmente riconosciuto	0

Totale valore normale o di cessione Beni (A)		Imposte sostitutive con agevolazione		Imposte indirette		Altre imposte		
Totale valore normale o di cessione Beni (A)	201.600,00	Assegnazione		IVA	-	Dirette sui soci		-
- Totale valore fiscale (B)	-	Imposta sostitutiva: 8,00%		Rettificata della detrazione	-	IRAP		-
= Base imponibile (A-B) (Esclusi i negativi)	201.600,00	16.128,00		Registro e IC	9.172,00	Dirette non ag.		-
Effetti contabili		Affrancamento Riserve: 13%		Indirette non agevolate				
Ricavi	-	-						
Variazione Rimanenze	-	I rata (30/11/16)						
Plusvalenze	201.600,00	9.676,80						
Minusvalenze	-	II rata (16/06/17)						
Utile derivante	201.600,00	6.451,20						

Costo totale operazione Euro 25.300. Su un valore normale assegnato di Euro 120.000 (21,08%). Conseguendo un risparmio di imposta complessivo di 23.180,00

Caso 3: Snc due soci al 60% - 40%

Dati	Valori
Tipo/Cat	Capannone D8
Anno acquisto	2006
Valore Catastale	129.780
Valore Mercato	140.000
Costo fiscalmente riconosciuto	120.600
Iva su manutenzione anno 2015	12.000

Totale valore normale o di cessione Beni (A)		Imposte sostitutive con agevolazione		Imposte indirette		Altre imposte	
Totale valore normale o di cessione Beni (A)	129.780,00	Assegnazione		IVA	-	Dirette sui soci	
- Totale valore fiscale (B)	120.600,00	Imposta sostitutiva: 8,00%		Rettificazione della detrazione	1.200,00	IRAP	
= Base imponibile (A-B) (Esclusi i negativi)	9.180,00	734,40		Registro e IC	600,00	-	
Effetti contabili		Affrancamento Riserve: 13%		Indirette non agevolate	-	Dirette non ag.	
Ricavi	-	-					
Variazione Rimanenze	-	I rata (30/11/16)		440,64			
Plusvalenze	9.180,00	II rata (16/06/17)		293,76			
Minusvalenze	-						
Utile derivante	9.180,00						

Costo totale operazione Euro 2.534. Su un valore normale assegnato di Euro 140.000 (1,81%). Conseguendo un risparmio di imposta complessivo di 10.557,20

Caso 4: Srl 5 soci al 20% con annullamento riserve utili

Dati	Valori
Tipo/Cat	A2
Anno acquisto	2019
Valore Catastale	113.400
Valore Mercato	120.000
Costo fiscalmente riconosciuto	90.000

Totale valore normale o di cessione Beni (A)	113.400,00	Imposte sostitutive con agevolazione	Imposte indirette	Altre imposte
- Totale valore fiscale (B)	90.000,00	Assegnazione	IVA	Dirette sui soci
= Base imponibile (A-B) (Esclusi i negativi)	23.400,00	Imposta sostitutiva: 8,00%	-	23.400,00
Effetti contabili			Rettifica della detrazione	
Ricavi	-	Affrancamento Riserve: 13%	5.203,00	IRAP
Variazione Rimanenze	-	I rata (30/11/16)		-
Plusvalenze	23.400,00	II rata (16/06/17)		
Minusvalenze	-		Indirette non agevolate	Dirette non ag.
Utile derivante	23.400,00		-	-
<p>Costo totale operazione Euro 30.475. Su un valore normale assegnato di Euro 120.000 (25,40%). Conseguendo un risparmio di imposta complessivo di -10.155,00</p>				

Caso 5: Srl 2 socio al 90% unico assegnatario con annullamento riserve utili

Dati	Valori
Tipo/Cat	Albergo D2
Anno acquisto	1973
Valore Catastale	756.000
Valore Mercato	1.170.000
Costo fiscalmente riconosciuto	127.500

Totale valore normale o di cessione Beni (A)		Imposte sostitutive con agevolazione		Imposte indirette		Altre imposte	
Totale valore normale o di cessione Beni (A)	756.000,00	Assegnazione		IVA	-	Dirette sui soci	27.258,99
- Totale valore fiscale (B)	127.500,00	Imposta sostitutiva: 8,00%	50.280,00	Rettifica della detrazione	-	IRAP	-
= Base imponibile (A-B) (Esclusi i negativi)	628.500,00	Affrancamento Riserve: 13%		Registro e IC	34.120,00	Dirette non ag.	-
Effetti contabili		I rata (30/11/16)	30.168,00	Indirette non agevolate	-		
Ricavi	-	II rata (16/06/17)	20.112,00				
Variazione Rimanenze	-						
Plusvalenze	628.500,00						
Minusvalenze	-						
Utile derivante	628.500,00						

Costo totale operazione Euro 111.659. Su un valore normale assegnato di Euro 1.170.000 (9,54%). Conseguendo un risparmio di imposta complessivo di 320.986,01

All'altro socio andranno distribuiti dividendi per Euro 130.000 = $1.170.000/90\% - 1.170.000$



Caso 6: Srl unip. in vista di futura vendita

Dati	Valori
Tipo/Cat	Negozio C1
Anno acquisto	2018
Valore Catastale	179.928
Valore Mercato	260.000
Valore Assegnazione	260.000
Costo fiscalmente riconosciuto	166.500
Manutenzioni anno 2011	37.800
Valore partecipazione	200.000

Totale valore normale o di cessione Beni (A)		Imposte sostitutive con agevolazione		Imposte indirette		Altre imposte	
Totale valore normale o di cessione Beni (A)	260.000,00	Assegnazione		IVA		Dirette sui soci	
- Totale valore fiscale (B)	166.500,00	Imposta sostitutive: 8,00%		-		-	
= Base imponibile (A-B) (Esclusi i negativi)	93.500,00	7.480,00		Rettifica della detrazione		-	
Effetti contabili		Affrancamento Riserve: 13%		600,00		IRAP	
Ricavi	-	-		Indirette non agevolate		-	
Variazione Rimanenze	-	I rata (30/11/16)		-		-	
Plusvalenze	93.500,00	4.488,00					
Minusvalenze	-	II rata (16/06/17)					
Utile derivante	93.500,00	2.992,00					

Costo totale operazione Euro 23.200. Su un valore normale assegnato di Euro 260.000 (8,92%). Conseguendo un risparmio di imposta complessivo di 31.879,00

Caso 6: Srl unip. In vista di futura vendita

Dati	Valori
Tipo/Cat	Negozio C1
Anno acquisto	2018
Valore Catastale	179.928
Valore Mercato	260.000
Valore Assegnazione	260.000
Costo fiscalmente riconosciuto	166.500
Manutenzioni anno 2011	37.800
Valore partecipazione	100.000

Totale valore normale o di cessione Beni (A)		Imposte sostitutive con agevolazione		Imposte indirette		Altre imposte	
Totale valore normale o di cessione Beni (A)	260.000,00	Assegnazione		IVA	-	Dirette sui soci	
- Totale valore fiscale (B)	166.500,00	Imposta sostitutiva: 8,00%		Rettifica della detrazione	15.120,00	14.217,43	
= Base imponibile (A-B) (Esclusi i negativi)	93.500,00	7.480,00		Registro e IC	600,00	IRAP	
Effetti contabili		Affrancamento Riserve: 13%		Indirette non agevolate		Dirette non ag.	
Ricavi	-	-		-		-	
Variatione Rimanenze	-	I rata (30/11/16)					
Plusvalenze	93.500,00	4.488,00					
Minusvalenze	-	II rata (16/06/17)					
Utile derivante	93.500,00	2.992,00					

Costo totale operazione Euro 37.417. Su un valore normale assegnato di Euro 260.000 (14,39%). Conseguendo un risparmio di imposta complessivo di 17.661,57

L'assegnazione riduce patrimonio netto e immobili quindi

- Il grado di elasticità degli impieghi
- Il grado di copertura delle immobilizzazioni (Se $I < PN$)
- Il ROI
- Il ROE (specie nei casi di plusvalenza ...)
- Ammortamenti
- Costi per IMU
- Costi da società di comodo
- Il grado di indipendenza finanziaria
- Leverage
- Il grado di copertura delle immobilizzazioni (Se $I > PN$)
- ROE in caso di perdita
- Deduzione ACE



Attenti al rating!

ATTIVO		PASSIVO	
AI	70	PN	50
AC	90	DL	10
		DB	100
	160		160

<i>Ind Fin</i>	31%
<i>Leverage</i>	2,2
<i>Cop. Imm. Con CP</i>	71%
<i>Cop. Imm. II CON Cap a ml</i>	86%

Assegna immobile al val. cont.	40
--------------------------------	----

ATTIVO		PASSIVO	
AI	30	PN	10
AC	90	DL	10
		DB	100
	120		120

<i>Ind Fin</i>	8%
<i>Leverage</i>	11
<i>Cop. Imm.</i>	33%
<i>Cop. Imm. II</i>	67%



grazie



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O