

RISOLUZIONE N. 66/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 8 giugno 2017

OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212 - Assegnazione agevolata ai soci regime introdotto dall'articolo 1, commi 115-120, della legge 28 dicembre 2015, n.208.

La società interpellante intende beneficiare della disciplina di cessione/assegnazione agevolata ai soci prevista dall'articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 28 dicembre 2015, n.208.

In particolare, l'istante precisa di aver assegnato, in data 27 settembre 2016, parte degli immobili detenuti dalla società ai soci e di essersi trasformata, in pari data, in società semplice.

Viene, altresì, riferito che a seguito dell'assegnazione si è determinata una plusvalenza sugli immobili di euro 106.229, mentre, in sede di trasformazione in società semplice, è risultata una minusvalenza sugli immobili pari ad euro 244.955.

Ciò premesso, la Società chiede di conoscere se, sulla base delle circolari n. 26/E del 1° giugno 2016 e n. 37/E del 16 settembre 2016, sia possibile

compensare le plusvalenze realizzate in sede di assegnazione con le minusvalenze emergenti in sede di trasformazione in società semplice.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene di poter compensare le plusvalenze sull'assegnazione dei beni immobili ai soci con le minusvalenze sempre sui beni immobili rimasti nella società con la conseguenza che non risulta dovuta l'imposta sostitutiva sulle suddette operazioni, in quanto le minusvalenze sono superiori alle plusvalenze.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, ha introdotto un regime fiscale agevolato di carattere temporaneo per consentire l'assegnazione e la cessione agevolata ai soci di taluni beni immobili e beni mobili iscritti in pubblici registri, nonché la trasformazione in società semplici delle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione di beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione.

In particolare, l'ultimo periodo del comma 115 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015 stabilisce che le agevolazioni previste per le assegnazioni e le cessioni dei beni ai soci si applicano alle richiamate società che si trasformano in società semplici.

La trasformazione agevolata in società semplice, secondo quanto disposto dall'ultimo periodo del comma 115, è riservata alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni assegnabili, vale a dire dei beni immobili, diversi da quelli indicati nell'articolo 43, comma 2, primo periodo, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito T.U.I.R.)

Nel caso in esame viene chiesto se la minusvalenza realizzata in sede di trasformazione in società semplice sia deducibile dalla plusvalenza conseguita al momento dell'assegnazione dei beni in via agevolata ai soci.

Al riguardo, si fa presente che la circolare n. 37/E del 16 settembre 2016 ha chiarito che la minusvalenza generata per effetto dell'assegnazione di beni diversi da quelli merce non assume rilevanza ai fini della determinazione del reddito d'impresa.

Ciò poiché il comma 1 dell'articolo 101 del T.U.I.R., in tema di rilevanza fiscale delle minusvalenze conseguite, prevede che *“Le minusvalenze dei beni relativi all'impresa, diversi da quelli indicati negli articoli 85, comma 1, e 87, determinate con gli stessi criteri stabiliti per la determinazione delle plusvalenze, sono deducibili se sono realizzate ai sensi dell'articolo 86, commi 1, lettere a) e b), e 2”* del medesimo testo unico.

Il richiamo alle sole lettere *a)* e *b)* del comma 1 dell'articolo 86 del T.U.I.R. consente la deduzione unicamente nei casi di cessione a titolo oneroso dei “beni merce”, nonché nelle ipotesi di risarcimento per la perdita o il danneggiamento dei medesimi beni, e non anche nei casi di assegnazione di beni ai soci o destinazione degli stessi a finalità estranee all'esercizio dell'impresa (vale a dire le ipotesi contenute nella successiva lettera *c)* del medesimo comma dell'articolo 86).

Pertanto, così come in via ordinaria la minusvalenza che si genera per effetto dell'assegnazione di beni diversi da quelli merce non assume rilevanza ai fini IRES, allo stesso modo la minusvalenza realizzata in sede di assegnazione agevolata non può essere portata in abbattimento della base imponibile della sostitutiva.

Tramite l'istituto della trasformazione in società semplice, i beni diversi da quelli merce delle c.d. immobiliari di gestione che escono dal regime d'impresa devono essere ricondotti nel novero dei beni destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa individuati dalla lettera *c)* del comma 1 dell'articolo 86 del T.U.I.R..

Coerentemente a quanto previsto in sede di assegnazione dei beni ai soci, si è dell'avviso che, anche in sede di trasformazione agevolata in società semplice, la minusvalenza realizzata sugli immobili non assuma rilevanza fiscale.

Pertanto, si ritiene che la società istante non possa utilizzare la minusvalenza sugli immobili realizzata in sede di trasformazione agevolata per ridurre l'importo delle plusvalenze sulle assegnazioni agevolate sulle quali è applicabile l'imposta sostitutiva prevista dall'articolo 1, commi da 115 a 120, della legge n. 208 del 2015.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
Annibale Dodero
(firmato digitalmente)