

LA CESSIONE DI BENI AI SOCI E LA TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' SEMPLICE IN MODO AGEVOLATO

L'ultima Legge di Bilancio ha riproposto due agevolazioni che erano in vigore nel 2023. Si tratta della cessione ai soci di beni immobili e della trasformazione in società semplice.

Trasformazione in società semplice: riguarda le società in nome collettivo (snc), in accomandita semplice (sas), a responsabilità limitata (srl), per azioni (spa) e in accomandita per azioni (sapa) che svolgono l'attività di gestione dei propri beni immobili. E' richiesto che all'atto della trasformazione la compagine sociale sia composta dagli stessi soci alla data del 30/9/2024.

Cessione ai soci: le snc, sas, srl, spa e sapa possono assegnare / cedere beni immobili ai soci e anche in questo caso è richiesto che i soci al momento dell'operazione agevolata risultino essere tali già alla data del 30/9/2024.

Sia per la trasformazione che per la cessione agevolata è dovuta un'imposta sostitutiva pari all'8%, calcolata sulla differenza tra il valore normale/catastale dei beni ceduti o dei beni posseduti all'atto della trasformazione e il costo degli stessi. Il versamento dell'imposta dovuta deve essere effettuato entro il 30/9/2025 (per il 60%) ed entro il 30/11/2025 (il rimanente 40%). I beni oggetto di tali agevolazioni (abitazioni, uffici, capannoni, terreni agricoli ecc.) sono quelli non direttamente utilizzati per l'esercizio dell'attività, cioè devono essere concessi in locazione.

Senza questa agevolazione, le snc, sas, srl, spa e sapa che decidessero di cedere beni ai soci o di trasformarsi in società semplice, si troverebbero a dover pagare imposte sulla plusvalenza, pari alla differenza tra il valore normale sul mercato e il costo di acquisto degli immobili.

Invece, la società semplice che cede beni immobili, non realizza nessuna plusvalenza tassabile se i terreni agricoli o i fabbricati ceduti sono posseduti da più di 5 anni.