

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA

DEGLI IMMOBILI AI SOCI

Legge di Bilancio 2026 | Imposta sostitutiva 8% | Scadenza 30 settembre 2026

IMPOSTA SOSTITUTIVA

8%

vs ~28% ordinario

REGISTRO DIMEZZATO

4,5%

invece del 9%

SCADENZA OPERAZIONE

30 SET

2026

■ Chi non si muove entro marzo–aprile rischia di non farcela

La Legge di Bilancio 2026 ha reintrodotto la possibilità per le società di **cedere o assegnare ai propri soci gli immobili non strumentali** beneficiando di un'**imposta sostitutiva dell'8%** — invece delle aliquote ordinarie IRES e IRAP che insieme sfiorano il 28% — e di **imposte di registro dimezzate**. La scadenza è il **30 settembre 2026**, ma i tempi tecnici notarili richiedono 2-3 mesi: chi non avvia le pratiche entro primavera non arriverà in tempo.

✓ CHI PUÒ ACCEDERE

- SRL, SPA, società di persone
- Soci persone fisiche residenti in Italia
- Immobili non strumentali all'attività
- Abitativi, terreni, uffici inutilizzati

✗ CHI È ESCLUSO

- Immobili strumentali all'attività
- Società in liquidazione al 30/9/2026
- Immobili con ipoteche non liberabili
- Soci non persone fisiche / non residenti

Hai un immobile societario e vuoi valutare questa opportunità?

GCompass & Partners affianca imprenditori nell'ottimizzazione patrimoniale

www.gcompassrl.info

IL CASO CONCRETO: MARIO ROSSI, FIRENZE

Mario Rossi è socio unico di una SRL con sede a Firenze. La società possiede un appartamento in zona Oltrarno acquistato 15 anni fa a **200.000 euro**, oggi valutato **500.000 euro**. L'immobile non è strumentale — ci abita un familiare. Mario vorrebbe intestarselo, ma il costo fiscale lo ha sempre bloccato. Oggi ha una via d'uscita concreta.

DATI DELL'IMMOBILE	
Valore di acquisto (costo fiscalmente riconosciuto)	200.000 €
Valore di mercato attuale	500.000 €
Plusvalenza realizzata	300.000 €

CONFRONTO: REGIME ORDINARIO vs. AGEVOLAZIONE 2026

VOCE	■ REGIME ORDINARIO	■ AGEVOLAZIONE 2026
Base imponibile e aliquote		
Aliquota imposta	IRES 24% + IRAP ~3,9% ≈27,9%	Imposta sostitutiva 8% flat
Imposta di registro	Aliquota piena 9%	Aliquota dimezzata 4,5%
Calcolo sul caso di Mario Rossi		
Plusvalenza tassata	300.000 €	300.000 €
Imposta sulla plusvalenza	83.700 €	24.000 €
Imposta di registro (val. catastale stimato 180.000 €)	16.200 €	8.100 €
TOTALE IMPOSTE	~ 99.900 €	~ 32.100 €

■ RISPARMIO FISCALE NEL CASO DI MARIO ROSSI

~ 67.800 €

il 68% in meno rispetto al regime ordinario

COME FUNZIONA IN PRATICA

· **Assegnazione:** la società trasferisce l'immobile al socio a titolo non oneroso, pagando l'8% sulla plusvalenza.

· **Cessione agevolata:** la società vende al socio a valore catastale (anche sotto mercato), con le stesse aliquote agevolate.

LE SCADENZE OPERATIVE

Attenzione: la finestra sembra lunga, ma le pratiche notarili, la perizia di stima e la delibera assembleare richiedono **2-3 mesi**.
Chi non si muove entro marzo o aprile rischia concretamente di non farcela.

DATA	ADEMPIMENTO	IMPORTO (caso Mario)
Marzo–Aprile 2026	Avviare le pratiche. Perizia di stima, delibera assembleare, istruttoria notarile. I tempi tecnici richiedono 2-3 mesi.	—
30 settembre 2026	Perfezionamento dell'operazione + versamento 60% imposta sostitutiva.	14.400 €
30 novembre 2026	Versamento saldo 40% imposta sostitutiva.	9.600 €
TOTALE da versare	Imposta sostitutiva totale sul caso di Mario Rossi	24.000 €

CHECKLIST OPERATIVA

Usa questa lista per verificare con il tuo commercialista se l'operazione è percorribile e per non perdere nessun passaggio.

- 1 Verifica che l'immobile non sia strumentale all'attività d'impresa
- 2 Calcola il costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile in bilancio
- 3 Ottieni una perizia di stima del valore di mercato attuale
- 4 Confronta valore di mercato e catastale per scegliere la base imponibile più conveniente
- 5 Verifica la composizione societaria e la quota del socio assegnatario
- 6 Controlla l'assenza di ipoteche o vincoli sull'immobile
- 7 Delibera assembleare: convoca e approva l'assegnazione
- 8 Affida al notaio il rogito entro fine agosto (rispettare la scadenza del 30 settembre)
- 9 Versa il 60% dell'imposta sostitutiva entro il 30 settembre 2026
- 10 Versa il saldo 40% entro il 30 novembre 2026

Nota informativa: Il presente documento è redatto da GCompass & Partners a scopo informativo e non costituisce consulenza fiscale, legale o professionale. Le informazioni contenute sono aggiornate a marzo 2026. Per la valutazione del singolo caso è necessario rivolgersi a un commercialista o consulente abilitato.