

A cura di Victor Di Maria: Reddito da scioglimento agevolato, criterio catastale senza ostacoli

Il valore è utilizzabile nella determinazione delle imposte dirette anche se l'immobile non è di tipo abitativo



La procedura di scioglimento agevolato, prevista nei commi da 111 a 117 della legge finanziaria per il 2007, è stata riproposta con alcune modifiche dall'articolo 1, comma 129, della Finanziaria 2008. Si ricorda che possono beneficiare della nuova procedura di scioglimento agevolato le società considerate non operative nel periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007 o quelle che a tale data si trovano nel primo periodo d'imposta.

Per beneficiare dell'agevolazione è necessario, inoltre, che la società:

- effettui la delibera di scioglimento entro il 31 maggio 2008
- effettui la cancellazione dal registro imprese entro un anno dalla delibera di scioglimento
- abbia come soci persone fisiche iscritte nell'apposito libro soci alla data del 1° gennaio 2008.

L'agevolazione consiste nell'applicare un'imposta sostitutiva del 10% sul reddito prodotto tra l'inizio e la chiusura della liquidazione, evitando in tal modo la tassazione ordinaria stabilita per le imposte sui redditi e per l'imposta regionale sulle attività produttive. È prevista, inoltre, un'imposta sostitutiva del 5% da applicare sui saldi attivi di rivalutazione, ossia su quelle poste di bilancio riconducibili a speciali leggi di rivalutazione⁽¹⁾.

Nel determinare il reddito della procedura di liquidazione, il comma 114 della Finanziaria 2007 consente di valutare i beni immobili assegnati ai soci secondo il criterio dei moltiplicatori catastali. Al riguardo, la **risoluzione n. 261/E** del 23 giugno ha chiarito che il predetto criterio catastale è applicabile, ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, a tutte le tipologie di immobili. Si ricorda, invece, che nella determinazione dell'imposta di registro si può applicare il criterio catastale solo in presenza di immobili abitativi, coerentemente con quanto previsto dall'articolo 52, comma 5-*bis*, del Testo unico dell'imposta di registro (*cf*r circolare 25/2007).

Un esempio pratico

Si consideri una società, con un unico socio, che possiede un immobile non abitativo il cui valore fiscale è pari a 1.000 e che decide di utilizzare il criterio catastale assumendo come valore normale un importo pari a 1.600.

Supponendo che la società apra la fase di liquidazione il 10 marzo 2008 e che la delibera di approvazione del bilancio finale di liquidazione avvenga il 26 novembre 2008, il reddito da considerare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva è quello compreso tra il 10 marzo e il 26 novembre 2008.

In questo caso, il reddito imponibile è pari a 600, ossia alla differenza tra il valore normale determinato su base catastale (1.600) e il valore fiscale dell'immobile (1.000).

Sull'imponibile di 600 è dovuta l'imposta sostitutiva del 10% (ossia 60), alla quale provvede il socio con un versamento a incremento del capitale sociale. Con tale versamento, il costo fiscale della partecipazione del socio (pari a 1.000) aumenta dell'importo dell'imposta sostitutiva (60).

La procedura agevolata si completa effettuando la cancellazione dal registro delle imprese entro un anno dalla delibera di scioglimento, ossia entro il 10 marzo 2008).

Il pagamento dell'imposta sostitutiva da parte della società produce effetti anche per il socio: quest'ultimo utilizzerà il medesimo criterio catastale preso a riferimento per la determinazione del reddito della procedura di liquidazione.

In particolare, ai sensi del comma 113 della Finanziaria 2007, il valore catastale del bene ricevuto è decurtato dell'importo assoggettato a imposta sostitutiva, al netto dell'imposta sostitutiva stessa.

In tal modo, il socio consegue un reddito di capitale pari alla differenza tra:

1. il valore catastale del bene ricevuto (diminuito dell'importo assoggettato a imposta sostitutiva, al netto dell'imposta sostitutiva stessa)
2. il costo fiscale della partecipazione.

Nell'esempio proposto, il socio deve confrontare i due seguenti valori:

- **1.060**, ottenuto dal valore catastale del bene diminuito dell'importo assoggettato a imposta sostitutiva, al netto dell'imposta sostitutiva stessa ($1.600 - 600 + 60$)
- **1.060**, che rappresenta il nuovo costo fiscale della partecipazione dopo il versamento in conto capitale del socio.

Nel caso in esame, quindi, l'assegnazione del bene non comporterà per il socio alcuna tassazione.

Il criterio catastale utilizzato per la determinazione delle imposte sui redditi, tuttavia, non può essere adottato per il calcolo dell'imposta di registro, considerato che l'immobile in questione non rientra tra quelli di tipo abitativo. Al riguardo, si ricorda che l'assegnazione dell'immobile al socio è assoggettata all'imposta di registro nella misura dell'1% e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa(2).

NOTE:

1) Da ultimo la legge n. 266/2005.

2) Comma 116 della legge finanziaria 2007.

[Vincenzo Cipriani](#)