Assegnazione e cessione agevolata, trasformazione in società semplice ed estromissione degli immobili: le finestre 2027

Pietro Cumpostu, Dottore Commercialista Aggiornato 13 novembre 2026

Stato del testo al 13 novembre 2026. Le regole 2027 descritte sono quelle del disegno di legge di bilancio 2027 (A.C. 3174-bis, art. 13), all'esame della Camera dei deputati in prima lettura: la V Commissione Bilancio ne ha iniziato l'esame in sede referente il 12 novembre 2026 (scheda dell'atto). Non sono ancora legge e possono cambiare fino all'approvazione definitiva. La guida sarà aggiornata sul testo approvato.

IN SINTESI

Il disegno di legge di bilancio 2027 ripropone, come le leggi di bilancio 2025 e 2026, l'assegnazione e la cessione agevolata ai soci di immobili non strumentali per destinazione e di beni mobili registrati non strumentali, e la trasformazione agevolata in società semplice delle società che gestiscono tali beni. Gli atti vanno compiuti entro il 30 settembre 2027 e tutti i soci devono risultare iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, al 30 settembre 2026. L'imposta sostitutiva resta dell'8% (10,5% per le società non operative) e del 13% sulle riserve in sospensione d'imposta annullate; per gli immobili la base può essere il valore catastale. L'imposta di registro proporzionale è ridotta alla metà e le imposte ipotecarie e catastali sono fisse; per l'IVA valgono le regole ordinarie. La differenza principale rispetto al 2025 e al 2026 è il versamento:

> l'imposta sostitutiva si paga in un'unica soluzione entro il 30 settembre 2027, senza rate. L'imprenditore individuale può estromettere gli immobili strumentali posseduti al 30 settembre 2026 dal 1° gennaio al 31 maggio 2027, con imposta dell'8% in due rate.

La norma proposta: l'art. 364-bis del nuovo TUIR

L'art. 13 del disegno di legge inserisce l'art. 364-bis nel testo unico delle imposte sui redditi che si applica dal 1° gennaio 2027 (D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117). Secondo la relazione illustrativa, la disposizione ripropone la misura dell'art. 29 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, come integrata dai provvedimenti successivi e, da ultimo, dall'art. 1, commi da 35 a 40, della L. 30 dicembre 2025, n. 199. Poiché il testo è scritto con la numerazione del nuovo TUIR, i rinvii vanno letti con le corrispondenze indicate nel dossier dei Servizi studi del Parlamento: art. 45, comma 2 (già art. 43, comma 2, DPR 917/1986) per gli immobili strumentali; art. 49 (già art. 47) per la tassazione degli utili; art. 9 per il valore normale.

L'Agenzia delle entrate non ha ancora fornito indicazioni sull'edizione 2027; per le riproposizioni precedenti il riferimento interpretativo sono le circolari n. 26/E del 1° giugno 2016 e n. 37/E del 16 settembre 2016.

Chi può accedere

Possono accedere le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni (art. 364-bis, comma 1). Condizione soggettiva: tutti i soci devono risultare iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2026, oppure essere iscritti entro trenta giorni dall'entrata in vigore della norma in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2026.

La trasformazione agevolata in società semplice è riservata alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni agevolabili e che si trasformano entro il 30 settembre 2027.

Quali beni

Sono agevolabili:

- **gli immobili diversi da quelli strumentali per destinazione**, cioè diversi da quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa: secondo la circolare n. 26/E del 2016 rientrano, in generale, gli immobili locati a terzi, che costituiscono beni oggetto dell'attività d'impresa «suscettibili di produrre un loro autonomo reddito»; sono esclusi gli immobili di complessi a destinazione unitaria con servizi, come villaggi turistici, centri sportivi e gallerie commerciali;
- **i beni mobili iscritti in pubblici registri** non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

Non sono agevolabili le quote di partecipazione in società (circolare n. 26/E del 2016).

Assegnazione, cessione o trasformazione

- **Assegnazione**: la società attribuisce il bene ai soci a fronte dell'annullamento di riserve. Secondo la circolare n. 37/E del 2016 servono riserve disponibili di utili o di capitale almeno pari al valore contabile del bene assegnato; le riserve in sospensione d'imposta si utilizzano solo nella misura necessaria, dopo le altre.
- **Cessione**: il socio paga un corrispettivo. Se il corrispettivo è inferiore al valore normale, ai fini dell'imposta sostitutiva è computato in misura non inferiore al valore normale o, in alternativa, al valore catastale (comma 4).
- **Trasformazione in società semplice**: per la circolare n. 37/E del 2016 determina la cessazione dell'attività d'impresa e la chiusura della partita IVA.

Imposta sostitutiva: base e aliquote

L'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP si applica sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati o, in caso di trasformazione, dei beni posseduti all'atto della trasformazione e il loro costo fiscalmente riconosciuto, nella misura (commi 2 e 3):

- **dell'8%**;
- **del 10,5%** per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, della cessione o della trasformazione (art. 30 L. 23 dicembre 1994, n. 724; dal 2027 art. 301 D.Lgs. 117/2026);
- **del 13%** sulle riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione e su quelle delle società che si trasformano.

Per gli immobili, su richiesta della società, il valore normale può essere determinato applicando alle rendite catastali i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità dell'art. 299, comma 5, del testo unico approvato con il D.Lgs. 5 agosto 2026, n. 141, che secondo la relazione illustrativa riprende l'art. 52, comma 4, del DPR 131/1986 (comma 4).

Imposte indirette e IVA

Per le assegnazioni e le cessioni agevolate, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa (comma 6). Secondo la relazione illustrativa l'aliquota ordinaria passa in via generale dal 9% al 4,5%; il dossier dei Servizi studi indica anche il passaggio dal 3% all'1,5% e la misura fissa di 200 euro per le imposte ipotecarie e catastali.

L'IVA non ha alcuna agevolazione: le operazioni restano soggette alle regole ordinarie, con base imponibile pari al «valore di costo» previsto dall'art. 27 del testo unico IVA approvato con il D.Lgs. 19 gennaio 2026, n. 10, già art. 13, comma 2, lettera c), del DPR 633/1972 (relazione illustrativa; circolare n. 26/E del 2016). Il trattamento dipende dalle caratteristiche del bene e dalla posizione della società e va esaminato caso per caso.

Le conseguenze per i soci

Nei confronti dei soci assegnatari non si applicano le disposizioni dell'art. 49, commi 1, 5, 6, 7 e 8, del nuovo TUIR; il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni. Nella trasformazione il costo delle partecipazioni è aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva (comma 5).

Secondo la circolare n. 26/E del 2016, il pagamento dell'imposta sostitutiva da parte della società rende irrilevante per il socio l'importo tassato dalla società; per il socio rileva, come utile se sono annullate riserve di utili o come riduzione del costo della partecipazione se sono annullate riserve di capitale, il valore normale o catastale assunto dalla società. Anche l'imposta del 13% sulle riserve in sospensione rende irrilevante per i soci l'importo tassato (circolare n. 37/E del 2016). L'assegnazione fissa inoltre la data da cui decorre il quinquennio rilevante per la tassazione della plusvalenza in caso di successiva vendita dell'immobile da parte del socio (art. 67, comma 1, lettera b), TUIR; dal 2027 art. 76, comma 1, lettera b), D.Lgs. 117/2026; circolare n. 26/E del 2016). La trasformazione in società semplice, invece, non interrompe il quinquennio (circolare n. 26/E del 2016).

Calendario e versamento

Edizione	Soci iscritti al	Atti entro	Versamento dell'imposta sostitutiva
2025 (L. 207/2024, commi 31-36)	30/9/2024	30/9/2025	60% entro il 30/9/2025, 40% entro il 30/11/2025
2026 (L. 199/2025, commi 35-40)	30/9/2025	30/9/2026	60% entro il 30/9/2026, 40% entro il 30/11/2026
2027 (Ddl A.C. 3174-bis, art. 13)	30/9/2026	30/9/2027	unica soluzione entro il 30/9/2027

Il comma 7 dispone che le società «devono versare l'imposta sostitutiva entro il 30 settembre 2027», secondo le modalità del testo unico versamenti e riscossione (D.Lgs. 24 marzo 2025, n. 33). La stessa data è indicata nelle relazioni illustrativa e tecnica e nel dossier del Servizio Bilancio della Camera («entro il 30 settembre 2027, in un'unica soluzione»). Rispetto al 2025 e al 2026 non è prevista la rateizzazione.

Estromissione degli immobili dell'imprenditore individuale

L'imprenditore individuale che possiede alla data del 30 settembre 2026 immobili strumentali può escluderli dal patrimonio dell'impresa con atti posti in essere dal 1° gennaio al 31 maggio 2027, con effetto dal 1° gennaio 2027 (art. 364-bis, comma 8). Si applica l'art. 1, comma 121, della L. 28 dicembre 2015, n. 208: imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP dell'8% sulla differenza tra il valore normale degli immobili e il loro valore fiscalmente riconosciuto, con applicazione, in quanto compatibili, delle regole dell'assegnazione agevolata. Possono essere estromessi gli immobili strumentali sia per natura sia per destinazione, e anche nell'estromissione il valore normale può essere determinato applicando alle rendite catastali i moltiplicatori dell'imposta di registro (circolare n. 26/E del 2016, capitolo IV, paragrafi 2 e 4).

L'imposta si versa in due rate, entro il 30 novembre 2027 e il 30 giugno 2028; secondo la relazione tecnica e il dossier del Servizio Bilancio, rispettivamente del 60% e del 40%, come nelle edizioni precedenti (art. 1, comma 120, L. 208/2015, richiamato dal comma 121).

Assegnazione o rivalutazione dello stesso immobile

Lo stesso disegno di legge propone la rivalutazione degli immobili d'impresa nel bilancio 2026 (art. 14, art. 364-ter del nuovo TUIR). Se l'immobile rivalutato è assegnato ai soci prima dell'inizio del sesto esercizio successivo a quello della rivalutazione, ai fini delle plusvalenze si considera il costo del bene prima della rivalutazione (art. 364-ter, comma 6). Per lo stesso immobile le due misure vanno quindi valutate in alternativa. La rivalutazione è esaminata nella guida La rivalutazione degli immobili d'impresa nel DDL di bilancio 2027.

Quando l'obiettivo è il passaggio generazionale del patrimonio familiare, le alternative, come la holding di famiglia, sono esaminate nella guida Il passaggio generazionale con la holding di famiglia.

Cosa fare in pratica

1. **Compagine sociale**: verificare che tutti i soci risultino iscritti al 30 settembre 2026, o che ricorra un titolo di data certa anteriore al 1° ottobre 2026.

2. **Beni**: individuare gli immobili non strumentali per destinazione e i beni mobili registrati non strumentali, con la loro destinazione al momento dell'atto.
3. **Riserve**: verificare per l'assegnazione la capienza delle riserve disponibili rispetto al valore contabile dei beni e la presenza di riserve in sospensione.
4. **Valori**: confrontare valore normale e valore catastale e calcolare l'imposta sostitutiva, le imposte indirette e l'IVA.
5. **Scelta dello strumento**: assegnazione, cessione o trasformazione, tenendo conto della posizione dei soci e della prosecuzione o meno dell'attività.
6. **Cassa**: pianificare il versamento dell'intera imposta entro il 30 settembre 2027.
7. **Testo definitivo**: riverificare requisiti e scadenze sul testo approvato della legge di bilancio 2027.

I rischi da valutare

- **Testo non definitivo**: requisiti, aliquote e scadenze possono cambiare nel corso dell'esame parlamentare.
- **Versamento in unica soluzione**: nel testo del disegno di legge l'imposta sostitutiva non è rateizzabile.
- **IVA**: nessuna agevolazione; l'IVA ordinaria può incidere sulla convenienza dell'operazione.
- **Requisiti dei soci e dei beni**: la mancanza dei requisiti esclude il regime agevolato e riporta l'operazione alle regole ordinarie.
- **Immobile rivalutato**: l'assegnazione prima del sesto esercizio fa perdere, ai fini delle plusvalenze, il beneficio della rivalutazione (art. 364-ter, comma 6).

Domande frequenti

L'assegnazione agevolata 2027 è già legge?

No. Al 13 novembre 2026 è prevista dall'art. 13 del disegno di legge di bilancio 2027 (A.C. 3174-bis), all'esame della Camera dei deputati in prima lettura. Il testo può cambiare fino all'approvazione definitiva.

Quali società possono assegnare beni ai soci con l'agevolazione?

Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni, a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, al 30 settembre 2026, o vi siano iscritti entro trenta giorni dall'entrata in vigore della norma con un titolo di data certa anteriore al 1° ottobre 2026.

Quali beni si possono assegnare?

Gli immobili diversi da quelli strumentali per destinazione, come in generale gli immobili locati a terzi, e i beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali. Non sono agevolabili le quote di partecipazione (circolare n. 26/E del 2016).

Entro quando vanno fatti gli atti?

Assegnazioni, cessioni e trasformazioni in società semplice vanno compiute entro il 30 settembre 2027. Per l'estromissione degli immobili dell'imprenditore individuale gli atti vanno posti in essere dal 1° gennaio al 31 maggio 2027.

Quanto costa l'assegnazione agevolata?

L'imposta sostitutiva è dell'8% sulla differenza tra valore normale, o catastale per gli immobili, e costo fiscale; del 10,5% per le società non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti; del 13% sulle riserve in sospensione annullate. L'imposta di registro proporzionale è dimezzata e le ipocatastali sono fisse; l'IVA segue le regole ordinarie.

L'imposta sostitutiva si può pagare a rate nel 2027?

No, secondo il testo del disegno di legge. L'imposta va versata in un'unica soluzione entro il 30 settembre 2027 (art. 364-bis, comma 7). Nel 2025 e nel 2026 era invece previsto il versamento del 60% entro il 30 settembre e del 40% entro il 30 novembre.

Si può usare il valore catastale degli immobili?

Sì. Su richiesta della società, il valore normale degli immobili può essere determinato applicando alle rendite catastali i moltiplicatori previsti per l'imposta di registro. In caso di cessione, il corrispettivo inferiore è computato in misura non inferiore al valore normale o al valore catastale.

Cosa paga il socio che riceve il bene?

L'imposta sostitutiva pagata dalla società rende irrilevante per il socio l'importo tassato in capo alla società. Per il socio rileva il valore normale o catastale assunto dalla società: come utile, se sono annullate riserve di utili, o come riduzione del costo della partecipazione, se sono annullate riserve di capitale.

Come funziona l'estromissione degli immobili dell'imprenditore individuale?

L'imprenditore individuale può escludere dal patrimonio dell'impresa gli immobili strumentali posseduti al 30 settembre 2026, con atti dal 1° gennaio al 31 maggio 2027 ed effetto dal 1° gennaio 2027. L'imposta sostitutiva è dell'8% sulla differenza tra valore normale, che può essere anche quello catastale, e valore fiscalmente riconosciuto, e si versa in due rate, entro il 30 novembre 2027 e il 30 giugno 2028.

Si può assegnare ai soci un immobile rivalutato?

Sì, ma se l'assegnazione avviene prima dell'inizio del sesto esercizio successivo a quello della rivalutazione, ai fini delle plusvalenze si considera il costo del bene

prima della rivalutazione (art. 364-ter, comma 6, proposto dallo stesso disegno di legge). Per lo stesso immobile le due misure vanno valutate in alternativa.

Fonti normative

Normativa

- Disegno di legge di bilancio 2027, A.C. 3174-bis, art. 13 e art. 14 – Camera dei deputati
- Scheda dell'iter dell'A.C. 3174-bis – Camera dei deputati
- Dossier dei Servizi studi di Camera e Senato sulla legge di bilancio 2027, volume I (9 novembre 2026)
- Camera dei deputati, Servizio Bilancio dello Stato, Verifica delle quantificazioni n. 543, A.C. 3174-bis, volume I (novembre 2026)
- Art. 1, comma 121, L. 28 dicembre 2015, n. 208 – Normattiva
- Art. 1, commi 31-36, L. 30 dicembre 2024, n. 207 – Normattiva
- Art. 1, commi 35-41 (assegnazione cc. 35-40; estromissione c. 41), L. 30 dicembre 2025, n. 199 – Normattiva
- Art. 29 L. 27 dicembre 1997, n. 449 – Normattiva
- D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117 – Normattiva
- Art. 9 D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, dal 1° gennaio 2027 – Normattiva
- Art. 45 D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, dal 1° gennaio 2027 – Normattiva
- Art. 49 D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, dal 1° gennaio 2027 – Normattiva
- Art. 67 TUIR – Normattiva
- Art. 76 D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, dal 1° gennaio 2027 – Normattiva

Prassi

- Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 26/E del 1° giugno 2016
- Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 37/E del 16 settembre 2016

Guide correlate

- La rivalutazione degli immobili d'impresa nel DDL di bilancio 2027
- Il passaggio generazionale con la holding di famiglia

Contatti

Per l'esame di un caso specifico è disponibile la pagina contatti.

Aggiornato al 13 novembre 2026.

Domande frequenti dedicate

Assegnazione agevolata 2027: domande frequenti

Altre guide

Tutte le guide operative

Domande frequenti

Pietro Cumpostu, Dottore Commercialista, Partner — Fidinam & Associati Multidisciplinare S.t.A. s.r.l.