

ALLE ASSOCIAZIONI PROVINCIALI

LORO SEDI

OGGETTO: FISCALE – QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

Ritenendo di fare cosa utile, si riportano di seguito alcuni quesiti con le relative risposte fornite dallo Studio associato Tosoni.

Si ricorda con l'occasione che, a partire dal 1° gennaio 2024, i quesiti saranno consultabili esclusivamente sul sito accedendo all'area riservata agli associati con username e password.

Quesito 1

Abbiamo un'azienda agricola che svolge:

- attività di coltivazione cereali più attività connessa di prestazione di servizi;
 - attività di acquacoltura per allevamento di molluschi;
- entrambe in regime speciale.

Si chiede se possibile optare dall'anno 2024 per il regime ordinario iva per la sola attività agricola di coltivazione cereali (previsione di investimento di beni strumentali) in considerazione del fatto che le due attività possono essere svolte autonomamente, lasciando l'attività di acquacoltura in regime speciale.

Risposta 1

Il regime speciale Iva previsto dall'articolo 34 del Dpr 633/1972 è il regime naturale per i soggetti che sono in possesso dei requisiti previsti dalla norma per la sua applicazione, vale a dire per i produttori agricoli che cedono i prodotti agricoli di cui alla tabella A, parte prima del Dpr 633/1972 citato.

Il regime, tuttavia, non è obbligatorio e può essere sempre esercitata l'opzione per il regime Iva ordinario.

Sulla possibilità di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'Iva nei modi ordinari solo su una delle attività esercitate si è espressa l'amministrazione finanziaria con una risoluzione del 1984 (n. 396118 dell'08/06/1984).



La risoluzione ha ad oggetto il tema della separazione delle attività e, nella risposta, viene confermato che nel caso in cui siano svolte due attività, entrambe rientranti nel regime speciale, l'opzione per il regime normale può essere esercitata anche solo per una delle due.

Pertanto, nel caso oggetto del quesito, la risposta è affermativa.

Quesito 2

Una Società Semplice Agricola è proprietaria di vari immobili strumentali rurali e di alcuni fabbricati abitativi a disposizione classificati catastalmente come A/2 ed in corso di deruralizzazione. In caso di successiva assegnazione di questi ultimi beni ai soci, si realizzerebbe una plusvalenza tassabile ai fini IRPEF o rientrerebbero nella previsione della tassazione catastale?

Per quanto riguarda il valore di assegnazione, si assoggetta ad imposta di registro il valore catastale o quello di assegnazione?

Risposta 2

L'assegnazione rappresenta una particolare fattispecie di trasferimento a titolo oneroso che può essere posta in essere solo tra la società e i propri soci. In particolare, mentre il corrispettivo in caso di compravendita è rappresentato da una contropartita monetaria, nel caso della assegnazione, a fronte del trasferimento di beni sociali a favore dei soci, questi vedono ridotta la propria quota di partecipazione.

Ai fini delle imposte dirette, l'assegnazione è trattata come una cessione a titolo oneroso in cui il corrispettivo è pari al valore normale del bene assegnato. Pertanto, in base al dettato dell'articolo 67 del D.P.R. 917/1986, la predetta assegnazione sarà rilevante solo se il bene assegnato viene trasferito al socio prima che sia decorso un quinquennio dal momento dell'acquisto. Al di fuori di questa fattispecie, il bene non sarà produttivo di plusvalenza in capo alla società.

Per quanto riguarda il comparto delle imposte indirette, l'atto di assegnazione rientra tra quelli per i quali è possibile fruire dell'applicazione del c.d. "prezzo valore" e cioè dell'utilizzo del valore catastale in luogo del corrispettivo pattuito, o del valore normale nel caso delle assegnazioni a condizione che siano rispettate le regole stabilite nella norma. In particolare, per poter applicare il prezzo valore è necessario che l'assegnatario sia una persona fisica che acquisisce l'immobile al di fuori della propria attività di impresa, l'immobile sia un immobile abitativo, eventualmente comprensiva di pertinenza, e in ultimo che nell'atto venga fatta esplicita richiesta per l'utilizzo del prezzo valore.

Quesito 3

In riferimento alla possibilità di rivalutazione di quote e terreni entro il prossimo 15/11 una sas agricola (che non ha beni strumentali ma è solo proprietaria del terreno) che non coltiva direttamente ma ha dato in affitto i terreni agricoli a terzi ha la possibilità di procedere con la rivalutazione per la successiva vendita?

Ci sarebbe eventualmente la possibilità di assegnazione ai soci?



Risposta 3

La rivalutazione quote e terreni è una agevolazione prevista dalla legge 448/2001 e più volte prorogata nel corso degli anni. Da ultimo è stata prevista dalla legge 197/2022 per i beni posseduti all'01/01/2023. La rideterminazione consente di assumere, in luogo del costo o del valore iniziale del bene oggetto della rivalutazione, quello indicato nella perizia di stima con la conseguenza di far emergere, in caso di cessione, una plusvalenza minore o addirittura di azzerarla. Possono beneficiare della rivalutazione esclusivamente le persone fisiche, le società semplici ed altre a questa equiparate nonché gli enti non commerciali. Restano, invece, esclusi i titolari di reddito di impresa.

Nel caso di una sas, per il motivo sopra esposto, la rideterminazione non potrà essere applicata.

Resta, invece, possibile procedere all'assegnazione agevolata il cui termine è stato prorogato al 30/11/2023 dal DI 132/2023.

Con specifico riferimento alle società che possiedono terreni, la circolare 26E/2016 (che commentava la precedente assegnazione agevolata di cui alla legge 208/2015 ma analoga a quella ora prevista) ha precisato che qualora il terreno sia utilizzato per effettuare la coltivazione e/o l'allevamento di animali lo stesso non è assegnabile ai soci in regime agevolato (né cedibile), essendo in tal caso impiegato dalla società nell'esercizio dell'impresa. Rientrano, invece, nella disciplina in esame i terreni (come quello descritto nel quesito) concessi in locazione o in comodato al momento dell'assegnazione, non essendo in tal caso gli stessi impiegati dalla società nell'esercizio dell'impresa.

Cordiali saluti.

La Segreteria