

Cuneo, lì 09 Febbraio 2026

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 05/26/FISC

PIANIFICAZIONE FISCALE 2026: LE OPPORTUNITA' PER IMPRESE E SOCI NELLA LEGGE DI BILANCIO

Con la Legge Finanziaria 2026 sono state riproposte alcune **importanti discipline fiscali** che possono rappresentare **interessanti opportunità di pianificazione**, per soci di società e imprenditori.

Di seguito riportiamo una sintesi che aiuta a comprendere se queste misure possono essere di interesse.

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DI BENI AI SOCI

È riproposta l'assegnazione/cessione agevolata di beni immobili e mobili ai soci, consentendo alle società di assegnare/cedere ai soci gli immobili e beni mobili iscritti in Pubblici registri non utilizzati nell'attività, **con un regime fiscale agevolato** rispetto alle regole ordinarie.

Questa misura può essere utile per **trasferire beni ai soci e semplificare la struttura patrimoniale della società**, sostenendo un carico fiscale più contenuto.

L'**assegnazione/cessione** va effettuata **entro il 30.9.2026** a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, se prescritto, alla data del **30.9.2025**, ovvero che vengano iscritti entro il 30.1.2026 in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.2025.



È altresì prevista la **trasformazione agevolata in società semplice** per le società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni agevolabili (le immobiliari di gestione).

È dovuta **un'imposta sostitutiva pari all'8%** calcolata sulla differenza tra:

- il valore normale dei beni assegnati ovvero, in caso di trasformazione, dei beni posseduti all'atto della trasformazione;
- il costo fiscalmente riconosciuto.

Relativamente agli immobili la società può richiedere che il **valore normale** sia determinato su **base**

catastale, ossia applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori in materia di imposta di registro.

Il **versamento** dell'imposta sostitutiva dovuta va effettuato:

- nella misura del **60% entro il 30.9.2026**;
- il rimanente **40% entro il 30.11.2026**.

ESTROMISSIONE AGEVOLATA DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE

È prevista la possibilità per l'imprenditore individuale di **estromettere alcuni beni dall'attività**, facendoli rientrare nel patrimonio personale **con una tassazione agevolata**.

L'agevolazione, con **effetto dall'1.1.2026**:

- è riconosciuta con riferimento agli **immobili strumentali per natura posseduti al 30.09.2025**;
- riguarda le estromissioni poste in essere **dall'1.1 al 31.5.2026**;
- richiede il versamento dell'**imposta sostitutiva dell'8%**:
 - nella misura del **60% entro il 30.11.2026**;
 - il rimanente **40% entro il 30.6.2027**.
- **non** comporta la stipula di atto notarile.

L'imposta sostitutiva va calcolata sulla differenza tra il valore normale dell'immobile e il relativo costo fiscalmente riconosciuto.

Questa opzione può risultare **interessante in caso di riduzione o cessazione dell'attività oppure di riorganizzazione del patrimonio**.

RIVALUTAZIONE DEL COSTO DELLE PARTECIPAZIONI

La legge consente di rivalutare il costo d'acquisto di:

- **terreni** edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- **partecipazioni** (anche possedute a titolo di proprietà/usufrutto), anche negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione.

Questa scelta permette di:

- aumentarne il valore fiscale;
- **ridurre le imposte** in caso di futura cessione;
- pianificare con maggiore certezza operazioni societarie future.

I terreni/partecipazioni devono essere posseduti alla data dell'1.1 di ciascun anno, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

È fissato al **30.11** del medesimo anno il termine entro il quale provvedere alla **redazione** ed all'**asseverazione della perizia** di stima.

In sede di approvazione della Legge di Bilancio, è stato previsto **l'aumento dal 18% al 21% dell'imposta sostitutiva** dovuta per la **rivalutazione del valore delle partecipazioni**, mentre è **confermata nella misura del 18%** l'imposta sostitutiva dovuta per la **rivalutazione del costo dei terreni**.

Il versamento può avvenire in **unica soluzione oppure in tre annuali e di pari importo** con applicazione degli interessi del 3% sulle rate successive alla prima.

Le misure descritte **non si applicano automaticamente** e richiedono una valutazione personalizzata, anche in relazione alle **imposte da sostenere e ai benefici effettivi**.

Considerando che le agevolazioni possono essere esercitate solo **entro termini precisi**, è consigliabile **avviare l'analisi con adeguato anticipo**, così da evitare decisioni affrettate o la perdita delle agevolazioni.

Il nostro Studio è a disposizione per un **confronto dedicato**, al fine di valutare se queste opportunità siano convenienti nel Suo caso specifico.