

# Trasferimento di beni immobili strumentali



# In evidenza

Publicata in Gazzetta Ufficiale, la Legge di Bilancio per il 2022 (L. n. 234/2021) introduce un particolare regime agevolativo nei casi di trasferimento di immobili strumentali.

In particolare, viene previsto che in caso di cessione d'azienda o di un ramo di essa, al trasferimento dei beni immobili strumentali si applichino l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di Euro 200 ciascuna. Viene pertanto introdotta un'importante deroga alla disciplina generale che prevederebbe, in tali casi, l'applicazione di un'imposta di registro proporzionale (in virtù del generale principio di alternatività IVA-registro stabilito dall'art. 40 del D.P.R. n. 131/1986).

La recente Circolare n. 3 del 4 febbraio 2022 ha fornito importanti chiarimenti in merito all'ambito di applicabilità della suddetta normativa di favore.

Illustriamo pertanto nel seguito i requisiti soggettivi e oggettivi necessari alla concreta applicabilità della nuova disciplina qui in commento alla luce dei summenzionati chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate.

## Ambito soggettivo

Alla luce dei chiarimenti derivanti dalla Circolare n.3/2022, possono beneficiare dell'agevolazione, le sole aziende che:

- nell'anno precedente a quello del trasferimento, abbiano impiegato mediamente almeno 250 dipendenti;
- intendano procedere alla chiusura di una sede, di uno stabilimento, di una filiale, o di un ufficio o reparto autonomo situato nel territorio nazionale, con cessazione definitiva della relativa attività;
- prevedano di effettuare un minimo di 50 licenziamenti.

Sono invece escluse dai destinatari della norma le aziende, datrici di lavoro, che si trovano in condizioni di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario tale da renderne probabile la crisi o l'insolvenza, e che possono accedere alla procedura di composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa di cui al D.L. n. 118/2021.

Da ultimo, la continuazione dell'attività ed il mantenimento degli assetti occupazionali da parte dell'avente causa (i.e. cessionario) sono ulteriori ma necessarie condizioni affinché le parti in causa possano ottenere tale beneficio.

## Ambito oggettivo

Oggetto del trasferimento devono essere necessariamente beni immobili strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Nello specifico tali immobili - come chiarito dalla summenzionata Circolare - appartengono ai seguenti gruppi di categorie catastali:

- gruppo A, categoria A/10 (i.e. uffici e studi privati, con destinazione ad uso ufficio o studio privato che deve essere prevista nella licenza o concessione edilizia);
- gruppo B (i.e. collegi e convitti, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, cappelle, magazzini sotterranei);
- gruppo C (i.e. immobili a destinazione commerciale ordinaria e varia, quali botteghe e negozi, laboratori, magazzini e locali di deposito, ecc.);
- gruppo D (i.e. unità immobiliari con destinazione speciale, quali alberghi, opifici, case di cura ed ospedali con fine di lucro, banche e istituti di credito, ecc.);
- gruppo E (i.e. immobili a destinazione particolare, ad esempio fabbricati per speciali esigenze pubbliche).

## Modalità applicative

In linea col dettato normativo, la disciplina sopraesposta riguarda solo le cessioni dei predetti beni effettuate a titolo oneroso, come detto, nel contesto di più ampi accordi di cessione d'azienda / o rami della stessa.

E' bene evidenziare che il trattamento di favore per ciò che concerne l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali si applica ai soli trasferimenti degli immobili strumentali non trovando pertanto applicazione – ai fini dell'imposizione indiretta – per il restante valore dell'azienda che viene trasferito (la quale continuerà ad essere soggetta a tassazione secondo le regole ordinarie).

Infine è stata prevista la decadenza dal beneficio in caso di cessazione dell'attività o di trasferimento degli immobili agevolati per atto a titolo oneroso o gratuito prima che siano decorsi 5 anni dall'acquisto degli stessi. In tali casi, difatti, viene previsto il recupero delle imposte dovute (registro, ipotecarie e catastali) computate con modalità ordinare.



I nostri professionisti rimangono a disposizione per ogni eventuale ulteriore informazione.



---

[bgt-grantthornton.it](https://www.bgt-grantthornton.it)

© 2022 Bernoni & Partners. All rights reserved.

"Grant Thornton" refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. "GTIL" refers to Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership.

Bernoni Grant Thornton (Bernoni & Partners) is a member firm of GTIL. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.