



2023, Caro amico ti scrivo

**PROVEDIMENTI
INTERESSANTI
PER LA FARMACIA
E IL FARMACISTA IN QUESTA
APERTURA DI ANNO NUOVO.
VALE LA PENA
DI CONOSCKERLI TUTTI
PER DECIDERE
SE APPROFITARNE, PERCHÉ
LE TEMPISTICHE
SONO
GIÀ NOTE
E PRECISE**



Paola Castelli

L'anno nuovo si apre con buone notizie. Non perdiamo tempo e analizziamo subito con la nostra esperta fiscalista Paola Castelli, le news che possono interessare i titolari.

■ Dottoressa Castelli, quali novità ha portato con sé il 2023?

La prima "buona nuova" è l'assegnazione e cessione agevolata degli immobili ai soci, un'opportunità sempre molto gradita. Tale novità riguarda le società e consiste nella possibilità di estromettere dalla società -e, quindi, dal regime d'impresa-, assegnandoli ai soci, gli immobili che non sono utilizzati direttamente nell'attività.

■ Chi si può avvalere di tale misura? E quali immobili possono essere oggetto dell'assegnazione agevolata?

Di questa opportunità possono avvalersi le società per azioni (S.p.a.), le società in accomandita per azioni (S.a.p.a.), le società in nome collettivo (S.n.c.), le società in accomandita semplice (S.a.s.) e le società a responsabilità limitata (S.r.l.). Le ultime tre sono le più diffuse nel mondo farmacia.

I beni immobili interessati sono quelli non utilizzati nell'attività, os-

sia immobili strumentali soltanto per natura oppure non strumentali, come gli immobili-merce e gli immobili-patrimonio.

■ Esistono delle condizioni da rispettare per beneficiare di tale misura?

Ovviamente sì: per l'assegnazione agevolata tutti i soci devono essere iscritti nel libro soci (ove prescritto) o, comunque sia, devono avere avuto tale qualifica al 30 settembre 2022.

■ Qual è il termine entro il quale perfezionare l'operazione agevolata e quali le condizioni richieste ai fini del perfezionamento?

Il termine è il 30 settembre 2023 e l'operazione si perfeziona -ricordando la frase di Totò «E io pago!»- con il versamento di alcune imposte, che tra poco descriverò.

Partiamo da un primo dato di fatto: nel regime fiscale ordinario l'assegnazione di un bene fa sì che il suo valore normale -ossia, in parole povere, il valore di mercato- dedotto il costo fiscale, determini l'insorgenza di una plusvalenza da assoggettare poi alle imposte ordinarie (nello specifico Irpef e Irap, in caso di società di persone, Ires

e Irap in caso di società di capitali). Inoltre, il valore normale del bene è imponibile in capo al socio come dividendo, nel caso di società di capitali.

Grazie al regime agevolato, invece, è dovuta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi dell'8%, da versare in due tranches: il 60% andrà versato entro il 30 settembre 2023 e il restante 40% entro il 30 novembre 2023. Sono, poi, dovute le imposte indirette: imposta di registro -dimezzata, però, rispetto alla misura ordinaria- e imposta ipotecaria e catastale (200 euro ciascuna); in alternativa, a seconda dei casi, è dovuta l'Iva. E fin qui tutto bene. Attenzione, però, perché le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci sono assoggettate a un'imposta sostitutiva del 13%.

■ A chi può interessare l'assegnazione agevolata del/degli immobile/i?

Tale possibilità può interessare, per esempio, ai soci della società titolare di farmacia che ha trasferito la sede in una più ampia, che meglio rispetta l'ormai famosa regola delle tre "p" ("posizione, posizione, posizione") e che ha l'immobile in precedenza utilizzato ancora iscritto a bilancio e destinato alla vendita oppure alla locazione. L'immobile potrebbe, per esempio, essere assegnato oppure ceduto al socio che nutre interesse verso tale bene. Il bene immobile assegnato o ceduto al socio può a sua volta essere

venduto dal socio assegnatario decorsi cinque anni dall'acquisizione senza alcun onere aggiuntivo. Il risparmio fiscale in molte situazioni può essere rilevante e per questo l'assegnazione agevolata merita attenzione.

■ Le imprese individuali sono escluse da tale opportunità?

L'impresa individuale titolare di farmacia può privatizzare l'immobile strumentale con la medesima tassazione (imposta sostitutiva dell'8%) con scadenze diverse: l'immobile deve essere posseduto alla data del 31 ottobre 2022 e l'estromissione (o privatizzazione, a seconda di come la vogliamo chiamare) deve essere effettuata nel periodo tra il 1° gennaio 2023 e il 31

maggio 2023. I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva dell'8% devono essere rispettivamente effettuati entro il 30 novembre 2023 (prima tranche 60%) ed entro il 30 giugno 2024 (restante 40%). Gli effetti della estromissione decorrono dal 1° gennaio 2023: in pratica per tutto l'anno l'immobile si considera bene appartenente alla sfera personale dell'imprenditore.

■ Quando, nello specifico, l'estromissione o privatizzazione dell'immobile può suscitare interesse nel titolare?

L'estromissione dell'immobile conviene alla luce della contenuta aliquota dell'imposta sostitutiva e può ingolosire il titolare che intende vendere l'azienda-farmacia a terzi, ma non il relativo immobile.

Può anche fare gola al titolare, per esempio, con due figli, di cui soltanto uno desidera proseguire nell'attività: l'immobile privatizzato potrebbe essere destinato dall'imprenditore titolare al figlio che desidera essere estraneo all'attività. Il bene, quindi, può essere utilizzato nell'ambito di un'equa suddivisione del patrimonio tra i propri figli.

■ Dottoressa Castelli, quali sono le altre buone nuove?

Nell'arco degli anni l'assegnazione agevolata degli immobili ai soci e l'analoga operazione da parte dell'imprenditore individuale sono state spesso riproposte unitamente a un'altra ben nota operazione (della serie "non c'è due senza tre"): la rivalutazione delle partecipazioni societarie.

Andando al sodo, in sintesi, essendo operazione ormai ben nota:

- possono essere rivalutate le quote di partecipazione in società (S.n.c., S.a.s., S.p.a., S.r.l.) possedute al 1° gennaio 2023;
- la rivalutazione si perfeziona con la redazione e asseverazione di apposita perizia giurata di stima e con il versamento dell'imposta sostitutiva del 16% sul valore periziato in un'unica soluzione entro il 15 novembre 2023 ovvero in tre rate annuali di pari importo rispettivamente scadenti il 15 novembre 2023, il 15 novembre 2024 e il 15 novembre 2025 (le ultime due rate devono essere maggiorate degli interessi al 3%). Ai fini del buon esito dell'operazione perizia e versamento dell'imposta sostitutiva (unica soluzione ovvero versamento della prima rata) devono avvenire entro il 15 novembre 2023.

La rivalutazione potrebbe interessare, per esempio, chi ha inten-

*Si possono estromettere
dalla società
gli immobili
non direttamente
utilizzati nell'attività,
assegnandoli ai soci*



zione di cedere a breve le quote di partecipazione nella società titolare della farmacia/e, chi aveva già rivalutato le quote, ma ora ha la possibilità di cederle a un prezzo superiore ovvero chi non esclude a priori di cedere nel medio periodo le quote di partecipazione: infatti, se sulla plusvalenza da cessione di quota di partecipazione è dovuta l'imposta sostitutiva del 26%, con la nuova rivalutazione l'imposta sostitutiva è del 16% sul valore rivalutato e spesso determina un risparmio fiscale del 10% circa.

■ **Tra il caro energia e annessi e connessi, uniti alle spese delle festività di fine 2022 e inizio 2023, con l'anno nuovo si tende tutti a mettersi un po' a stecchetto e non so-**

lamente a livello culinario: il 2023 porta qualche altra opportunità?

Sì, e sempre in estrema sintesi, evitando anche troppi tecnicismi, ecco le news in pillole soprattutto riguardanti gli eventuali match con il fisco:

- annullamento automatico delle cartelle esattoriali fino a 1.000 euro risultanti dai singoli carichi affidati agli agenti della riscossione dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2015;
- rottamazione di cartelle esattoriali per carichi affidati agli agenti della riscossione tra il 1° gennaio 2000 e il 30 giugno 2022 con annullamento di sanzioni e interessi;
- regolarizzazione delle irregolarità formali;

- ravvedimento speciale delle violazioni tributarie con notevole riduzione delle sanzioni (1/18 della sanzione minima);
- adesione agevolata degli accertamenti;
- chiusura agevolata del contenzioso tributario.

Buone opportunità, quindi e senza dubbio, per fare pace con il fisco, ottenendo sconti più o meno appetibili, a seconda dei casi.

L'anno appena arrivato "tra un anno passerà. Io mi sto preparando, è questa la novità". Come sempre, infatti, e prima di ogni decisione, è bene ponderare con attenzione e preventivamente i pro e i contro dell'operazione e verificare che effettivamente sia l'abito perfetto per affrontare la nuova stagione. ■