



Red carpet 2025: sfilano i "Fantastici 4"

Rivalutazione delle quote societarie, riallineamento dell'avviamento, estromissione dell'immobile aziendale e assegnazione agevolata dei beni ai soci: ecco le rinnovate opportunità fiscali offerte anche ai farmacisti. Vediamo quali sono le loro caratteristiche e se, come e quando approfittarne

Tra le varie previsioni proposte dal D.Lgs 192/2024 e dalla L. 207/2024 (cosiddetta "Legge di Bilancio 2025"), ve ne sono alcune che riportano sul red carpet della scena fiscale opportunità allettanti per il mondo della farmacia. Analizziamole, quindi, con la nostra esperta, la dottoressa Paola Castelli.

- Dottoressa Castelli, quali vecchie conoscenze hanno rifatto capolino nell'anno nuovo?

Sul red carpet fiscale 2025 si riaffacciano dei supereroi, i Fantastici 4: rivalutazione delle quote di partecipazione in società, riallineamento dell'avviamento, estromissione (meglio nota anche come privatizzazione) dell'immobile dell'impresa individuale e assegnazione

agevolata dei beni ai soci. Partiamo dal primo supereroe: la possibilità di rivalutare le quote di partecipazione in società è stata introdotta dalla Legge 488/2001 e nel corso degli anni è stata riproposta più volte. Con questa siamo alla diciannovesima puntata, ma -udite udite- l'opportunità in commento entra in maniera stabile a far parte del cast delle disposizioni in materia di imposte sui redditi. Rivalutare una quota di partecipazione significa attribuirle un valore fiscale, riferito a una particolare data, in sostituzione del relativo costo o valore d'acquisto originario.

- Tutto ha un prezzo, immagino. Quali sono le condizioni da rispettare per avvalersi di tale opportunità?

I soci di società, titolare di farmacia/e, possono rideterminare il valore di acquisto delle partecipazioni societarie purché possedute alla data del 1° gennaio di ogni anno, ma non finisce qui perché ci sono anche altri passi da fare. Ai fini del perfezionamento della rivalutazione è necessario che entro il 30 novembre:

- un professionista abilitato rediga e giuri ex art. 64 c.p.c. apposita perizia di stima della quota di partecipazione oggetto di rivalutazione;
- il contribuente versi un'imposta sostitutiva pari al 18% in un'unica soluzione ovvero, in caso di rateizzazione, la prima rata (la seconda e la terza rata entro il 30 novembre dei due anni successivi, entrambe maggiorate degli interessi pari al 3% annuo).

- Quando conviene ingaggiare questo primo supereroe?

Partiamo dal dato di fatto che, a seconda dell'entità della rivalutazione, tale opportunità consente di ridurre

o azzerare la plusvalenza in caso di successiva cessione della quota di partecipazione e, a fronte del pagamento dell'imposta sostitutiva (18%), di bypassare la più pesante tassazione ordinaria della plusvalenza (26%). Passiamo al secondo componente dei 'Fantastici 4', l'unico non previsto dalla Legge di Bilancio 2025: il riallineamento dell'avviamento (cosiddetto affrancamento "unico") previsto, invece, dal D.Lgs 192/2024.

- "Riallineamento dell'avviamento", mi dice qualcosa. Di cosa si tratta?

In pratica, per le operazioni straordinarie (conferimenti d'azienda, fusioni e scissioni) effettuate a partire dal 1° gennaio 2024 è possibile optare per il cosiddetto affrancamento unico. È possibile affrancare -ossia attribuire in bilancio- un maggior valore ai singoli elementi dell'attivo costituenti immobilizzazioni materiali e immateriali (incluso l'avviamento) relativi



all'azienda ricevuta. Tale volontà deve essere espressa nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel corso del quale è stata posta in essere l'operazione e comporta il versamento in un'unica soluzione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi ed eventuali addizionali e maggiorazioni e dell'Irap rispettivamente del 18% e del 3%; il tutto sui maggiori valori contabili. Tali maggiori valori si considerano fiscalmente riconosciuti a partire dal periodo d'imposta nel corso del quale è esercitata l'opzione.

– Qual è il vantaggio di affrancare l'avviamento? Ed è sempre bene farlo?

A fronte del pagamento complessivo del 21%, chi affranca ha il vantaggio di ammortizzare il valore affrancato, riducendo così il carico fiscale annuo. In merito alla convenienza o meno di tale operazione, come sempre, non è possibile generalizzare, perché ogni azienda è una realtà a sé e, quindi, deve essere analizzato il singolo caso.

– Dottoressa Castelli, passiamo al terzo supereroe: l'estromissione dell'immobile dell'impresa individuale. Di cosa si tratta?

La Legge di Bilancio 2025 offre nuovamente ai titolari la possibilità di estromettere dall'attività d'impresa (e, quindi, di privatizzare) l'immobile ove ha sede la farmacia: il bene immobile fuoriesce, pertanto, dall'impresa e diventa bene personale dell'imprenditore individuale.

– Quali sono le condizioni per poter privatizzare l'immobile strumentale?

Gli imprenditori individuali devono risultare in attività e possedere l'immobile sia al 31 ottobre 2024 sia al 1° gennaio 2025 (data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione). Affinché la privatizzazione produca i suoi effetti l'operazione deve avvenire entro il 31 maggio 2025.

– Quindi, basta esercitare l'opzione entro fine maggio e l'immobile è automaticamente privatizzato?

No, poter sfilare sul red carpet ha i suoi costi. La privatizzazione, infatti, non è gratis anche se, in termini di aliquota d'imposta e di base imponibile, la

tassazione non è onerosa: è, infatti, necessario pagare un'imposta sostitutiva dell'8% applicabile, anziché al valore normale dell'immobile, al valore catastale (valore in genere non elevato). L'imposta sostitutiva deve essere versata per il 60% entro il 30 novembre 2025 e per il restante 40% entro il 30 giugno 2026. Questa operazione può riscuotere interesse nel titolare con due figli (uno, farmacista, che desidera seguire le orme del padre e l'altro che di farmacia non ne vuole proprio sentire parlare), consentendogli, ai fini di un'equa suddivisione del suo patrimonio tra i figli, di lasciare un domani l'immobile privatizzato al figlio non farmacista. Data la tassazione contenuta, l'estromissione dell'immobile può affascinare anche il titolare, imprenditore individuale, che ha intenzione di vendere l'azienda-farmacia a terzi, ma non il relativo immobile.

– Dottoressa Castelli, anche le società, titolari di farmacia/e, possono avvalersi della privatizzazione?

Sì e così passiamo al quarto e ultimo supereroe. La Legge di Bilancio 2025 ha riproposto la cosiddetta "assegnazione agevolata dei beni ai soci". Per le società, quindi, è possibile far fuoriuscire in maniera agevolata l'immobile o gli immobili non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa (per esempio, a fronte del cambio di sede della farmacia di cui la società è titolare, immobile, ex sede della farmacia, assegnato ai soci, come persone fisiche) dalla sfera d'impresa assegnando o cedendo il bene o i beni ai soci interessati. L'assegnazione agevolata è subordinata al rispetto di alcune regole:

- tutti i soci devono essere iscritti nel libro dei soci, ove previsto, al 30 settembre 2024, ovvero devono essere iscritti entro trenta giorni dal 1° gennaio 2025 in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2024;
- l'operazione ha effetto dal 1° gennaio 2025 e si perfeziona versando un'imposta sostitutiva dell'8% applicabile, anziché al valore normale dell'immobile, al suo valore catastale;
- l'operazione deve essere attuata entro il 30 settembre 2025.

In conclusione, ecco un'occasione per guardare il futuro con ocularità e, numeri alla mano, capire quale sia il supereroe da preferire e da scegliere.