MANUALE OPERATIVO

Assegnazione agevolata di beni ai soci 2026

Guida voce per voce al modello Excel con richiami normativi, criteri di compilazione, conseguenze fiscali e controlli da eseguire prima della consegna al cliente.

Finalità del documento

Questo manuale non si limita a dire quale cella compilare: spiega perché quel dato è richiesto, quale opzione scegliere in base alla normativa e quali effetti produce sulla simulazione. È pensato per accompagnare l'utente nella compilazione e, al tempo stesso, per trasformare il file Excel in un dossier professionale difendibile.

Voce	Dettaglio
Versione	Manuale giugno 2026
File Excel di riferimento	assegnazione_beni_soci_premium_hover_2026.xlsx
Committenza	Monticchio & Partners STP Srl
Ambito	Assegnazione/cessione agevolata ai soci, trasformazione in società semplice, IVA e imposte indirette
Avvertenza	La disciplina richiede verifica documentale, fiscale, societaria e notarile sul singolo caso. Il tool è supporto operativo, non sostituisce il giudizio professionale.

Legenda rapida

Celle gialle **Input da compilare**	**Celle azzurre** **Output/formule da non sovrascrivere**	**Triangolino rosso** **Nota hover di aiuto alla compilazione**

Monticchio & Partners

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

1. Premessa: cosa fa il foglio e come va letto

Il modello Excel è costruito per assistere il professionista nella valutazione dell'assegnazione o cessione agevolata ai soci di beni immobili e beni mobili registrati, nonché della trasformazione agevolata in società semplice. Il foglio non deve essere interpretato come un calcolatore automatico chiuso, ma come una griglia ragionata: ogni dato inserito rappresenta una qualificazione giuridico-fiscale che deve essere documentata. Per questo il manuale segue la struttura del workbook e, voce per voce, spiega quali valori indicare, perché l'opzione è rilevante, quali norme vengono richiamate e cosa cambia se si sceglie un valore diverso.

La disciplina 2026 ripropone lo schema già utilizzato nelle precedenti finestre agevolative: le società commerciali possono assegnare o cedere ai soci beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione e beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come strumentali nell'attività propria dell'impresa, entro il termine previsto. Le imposte dirette sono sostituite da una imposta dell'8% o del 10,5% per le società non operative; le riserve in sospensione annullate sono tassate al 13%; il registro proporzionale eventualmente dovuto è ridotto alla metà e le imposte ipotecarie e catastali sono fisse.

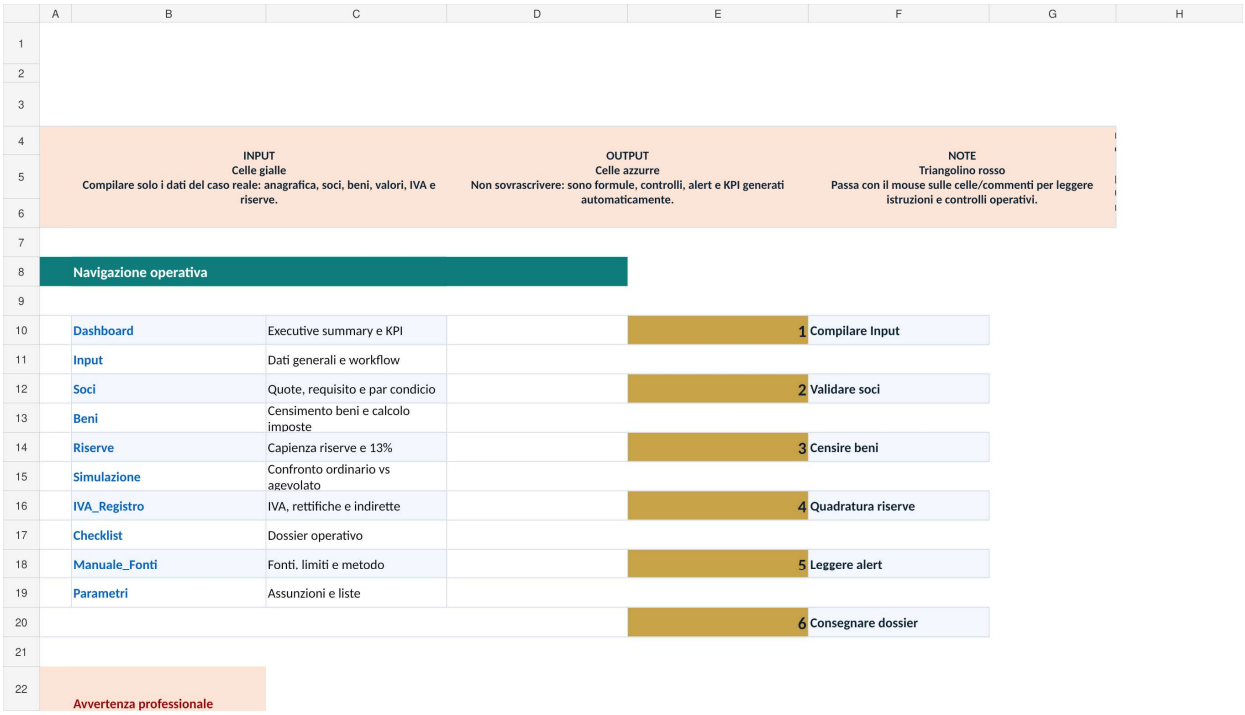
Regola di navigazione Le celle gialle sono input: vanno compilate dall'utente e devono essere coerenti con atti, visure, bilanci, storico IVA, delibere e documentazione societaria. Le celle azzurre sono output: non vanno sovrascritte, perché contengono formule, KPI e alert. Il triangolino rosso segnala una nota hover: avvicinando il mouse, l'utente riceve una spiegazione immediata sulla compilazione o sull'interpretazione del risultato.

Riferimento normativo di base L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

L'impostazione del manuale richiama anche i due documenti di prassi fondamentali dell'Agenzia delle Entrate: la Circolare 26/E/2016, che ha delineato l'impianto applicativo della disciplina 2016, e la Circolare 37/E/2016, che ha fornito chiarimenti successivi, in particolare sul trattamento contabile e sugli effetti fiscali dell'assegnazione. In presenza di riaperture con struttura analoga, questi documenti restano un riferimento operativo per l'interpretazione dei dati del foglio.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone



	A	B	C	D	E	F	G	H
1								
2								
3								
4		INPUT Celle gialle Compilare solo i dati del caso reale: anagrafica, soci, beni, valori, IVA e riserve.		OUTPUT Celle azzurre Non sovrascrivere: sono formule, controlli, alert e KPI generati automaticamente.		NOTE Triangolino rosso Passa con il mouse sulle celle/commenti per leggere istruzioni e controlli operativi.		
5								
6								
7								
8		Navigazione operativa						
9								
10		Dashboard	Executive summary e KPI		1	Compilare Input		
11		Input	Dati generali e workflow					
12		Soci	Quote, requisito e par condicio		2	Validare soci		
13		Beni	Censimento beni e calcolo imposte					
14		Riserve	Capienza riserve e 13%		3	Censire beni		
15		Simulazione	Confronto ordinario vs agevolato					
16		IVA_Registro	IVA, rettifiche e indirette		4	Quadratura riserve		
17		Checklist	Dossier operativo					
18		Manuale_Fonti	Fonti, limiti e metodo		5	Leggere alert		
19		Parametri	Assunzioni e liste					
20					6	Consegnare dossier		
21								
22		Avvertenza professionale						

Figura 1 - Start_Here: legenda input/output, navigazione e percorso operativo del workbook.

1.1 Il percorso di compilazione consigliato

Fase	Obiettivo	Perché viene prima
1. Input	**Definire società, operazione, data atto, aliquota**	**Senza questi parametri, tutte le formule successive possono restituire** sostitutiva e tolleranze. risultati fuorvianti.
2. Soci	**Identificare soci agevolabili, quote, requisiti**	**La norma richiede il requisito soci e l'operazione deve rispettare la par** temporali, costo fiscale e riserve prevalenti. condicio o gestire i conguagli.

Fase	Obiettivo	Perché viene prima
3. Beni	**Censire ogni bene, qualificare strumentalità,**	**Il bene è il cuore dell'agevolazione: una qualificazione errata può far** valori, costo fiscale, IVA, registro e rettifiche. perdere il regime di favore.
4. Riserve	**Verificare capienza di utili/capitale/sospensione**	**L'assegnazione richiede copertura contabile: le riserve non sono un** e imposta 13%. dettaglio ma un presupposto operativo.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

5. Simulazione e IVA_Registro	**Leggere confronto ordinario/agevolato e oneri** indiretti.	**Serve a separare il vantaggio sulle imposte dirette dal costo IVA, che non** è agevolato.
6. Checklist scadenze.	**Chiudere alert, documenti, responsabili e** documentate.	**Il modello diventa dossier consegnabile solo se le scelte sono**

2. Quadro normativo ragionato da tenere aperto mentre si compila

Il foglio è strutturato attorno ai commi 35-41 dell'art. 1 della Legge 30 dicembre 2025 n. 199. Il punto centrale è che l'agevolazione non riguarda indistintamente qualunque fuoriuscita di beni dalla società: riguarda una finestra temporanea, soggetti specifici, beni specifici, soci che rispettano un requisito temporale e una modalità di tassazione sostitutiva. Ogni cella del workbook traduce uno di questi requisiti in un dato operativo.

Tema normativo	Traduzione nel modello	Implicazione pratica
Soggetti ammessi anagrafiche: condizionano l'accesso alla misura.	**Input!B7 e Soci**	**La forma societaria e la posizione dei soci non sono descrizioni**
Termine 30/09/2026 rientra nella finestra agevolata.	**Input!B9 e Dashboard**	**Una data oltre termine genera alert perché l'operazione non**
Beni agevolabili strumentali all'attività propria sono esclusi.	**Beni!C-F e Beni!AJ**	**Gli immobili strumentali per destinazione e i mobili registrati**
Imposta sostitutiva 8% / 10,5% l'aliquota applicata alle plusvalenze.	**Input!B10-B11 e Beni!T**	**La risposta sulla non operatività modifica direttamente**
Valore normale / catastale mobili registrati il valore normale resta il riferimento.	**Beni!H-O e Beni!P**	**Per gli immobili può essere usato il valore catastale; per beni**
Riserve in sospensione al 13% autonomo.	**Riserve!B-E-F e Dashboard**	**L'annullamento di riserve in sospensione genera un carico**
Registro e ipocatastali sono fisse, ma il regime IVA va verificato.	**Beni!U-X e IVA_Registro**	**Il registro proporzionale è dimezzato; ipotecaria e catastale**
IVA non agevolata esenzione, fuori campo e rettifica seguono le regole ordinarie.	**Beni!Y-AF e IVA_Registro**	**La disciplina agevolativa non riduce l'IVA: imponibilità,**

Punto di attenzione IVA Il vantaggio dell'assegnazione agevolata si concentra su imposte dirette, IRAP e imposte indirette diverse dall'IVA. La scelta "Imponibile IVA", "Esente IVA" o "Fuori campo IVA" non è una scelta di convenienza libera: deriva dalla storia del bene, dalla detrazione a monte e dalle regole ordinarie IVA. Per questo il foglio chiede separatamente regime IVA, aliquota, IVA detratta a monte, periodo di sorveglianza e anni residui.

La convenienza non va letta guardando soltanto l'imposta sostitutiva, perché una rettifica IVA, una qualificazione errata del bene o una mancata capienza delle riserve possono ridurre o annullare il vantaggio apparente. Il manuale insiste quindi sulle conseguenze di ciascun dato: ad esempio, scegliere "Valore catastale" può ridurre l'imposta sostitutiva oggi, ma deve essere coerente con il tipo di bene e con la documentazione; indicare "Fuori campo IVA" senza aver verificato l'assenza di detrazione a monte espone a un errore sostanziale; impostare "NO" sul requisito socio quando la posizione non è chiara rende necessaria una verifica prima di considerare l'operazione agevolabile.

3. Dashboard: come leggere i risultati e gli alert

La Dashboard è il cruscotto finale, non il punto da cui partire. I valori che compaiono qui derivano da Input, Soci, Beni e Riserve. Per questo l'utente non deve forzare le celle azzurre: deve tornare alla fonte del dato. Se il risparmio sembra elevato ma gli alert sono aperti, la simulazione non è ancora utilizzabile come base decisionale.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
4	Societa	Alfa Immobiliare S.r.l.		Operazione	Assegnazione		Data atto	15/09/2026		Esito
5	Valore netto assegnato	€ 934,530		Base plusvalenza agevolata	€ 282,530		Aliquota sostitutiva	8.0%		Alert aperti
6	Imposta sostitutiva	€ 22,602		Riserve sospensione 13%	€ 22,481		IVA stimata	€ 33,000		Rettifica IVA
7	Registro + ipo/cat agevolate	€ 60,275		Totale agevolato	€ 164,358		Totale ordinario	€ 423,524		Risparmio stimato
8	Risparmio %	61.2%		Par condicio	OK		Riserve	ALERT: riserve non quadrate		IVA
9										
10	KPI e confronto			Scadenze e responsabilita						
11	Confronto	Importo		Prossime scadenze	Data	Importo	Responsabile	Stato		
12	Ordinario	€ 423,524		Versamento 60%	30/09/2026	€ 27,050	Studio	Da fare		
13	Agevolato	€ 164,358		Versamento 40%	30/11/2026	€ 18,033	Studio	Da fare		
14	Risparmio	€ 259,166		Firma atto	15/09/2026		Notaio	In corso		

Figura 2 - Dashboard: KPI di convenienza, imposte, IVA, riserve e alert.

Dashboard!B4/E4/H4 - Società, operazione e data atto (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Dashboard, il campo B4/E4/H4 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Questi campi riassumono anagrafica e scenario scelti nel foglio Input.

Perché serve. Servono a evitare che il report venga letto fuori contesto: un risultato relativo a una cessione non può essere presentato come assegnazione, e una data oltre il termine non può essere considerata neutra.

Come scegliere il valore. Verificare sempre che la data atto sia entro 30/09/2026 e che il tipo operazione sia quello deliberato.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Implicazioni della scelta. Una differenza tra scenario impostato e atto effettivo può rendere inutilizzabile il calcolo, perché cambiano valore, corrispettivo, riserve e disciplina soci.

Effetto nel modello Excel. La Dashboard riprende le celle Input!B6, Input!B8 e Input!B9.

Errore da evitare. Non correggere la Dashboard: correggere il foglio Input. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Dashboard!B5/E5/H5 - Valore assegnato, plusvalenza agevolata e aliquota sostitutiva (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Dashboard, il campo B5/E5/H5 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Sono i tre indicatori che spiegano la base economica del regime agevolato.

Perché serve. La norma tassa la differenza tra valore rilevante e costo fiscale con imposta sostitutiva; l'aliquota varia se la società è non operativa.

Come scegliere il valore. Se il valore assegnato è troppo basso o la plusvalenza è inattesa, occorre tornare al foglio Beni e controllare metodo valore, costo fiscale e corrispettivo.

Implicazioni della scelta. Un valore catastale può abbattere la plusvalenza agevolata; un valore normale più alto può aumentare l'imposta ma rendere più prudente la posizione documentale e societaria.

Effetto nel modello Excel. Il modello somma Beni!Q, Beni!R e riprende Input!B11.

Errore da evitare. Non leggere il risparmio senza verificare che tutti i beni siano agevolabili. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Dashboard!K5/E8/H8/K8 - Alert, par condicio, riserve e IVA (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Dashboard, il campo K5/E8/H8/K8 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Questi indicatori non sono meri avvisi grafici: segnalano possibili cause di errore fiscale o societario.

Perché serve. La disciplina richiede beni ammissibili, soci legittimati, riserve capienti e IVA ordinaria correttamente gestita.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Come scegliere il valore. Un alert deve essere chiuso o motivato nel dossier. Non è necessario che ogni alert sparisca automaticamente, ma è necessario documentare perché l'operazione resta sostenibile.

Implicazioni della scelta. Un alert su IVA o riserve può cambiare la convenienza più dell'aliquota sostitutiva; un alert su requisito soci può incidere sull'accesso al regime.

Effetto nel modello Excel. Gli alert sono conteggiati da Beni, Soci, Riserve e Checklist.

Errore da evitare. Non presentare il file al cliente con alert non spiegati. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 37/E del 16.09.2016: ulteriori chiarimenti, trattamento contabile, riserve, plus/minusvalenze e profili particolari. Agenzia delle Entrate, Risoluzione 100/E del 27.07.2017: necessità di riserve disponibili almeno pari al valore contabile attribuito al bene in assegnazione.

Dashboard!B6/E6/H6/K6 - Imposta sostitutiva, riserve 13%, IVA e rettifica (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Dashboard, il campo B6/E6/H6/K6 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Qui il modello separa i diversi oneri, evitando di confondere imposta sostitutiva e IVA.

Perché serve. L'agevolazione riduce le imposte dirette ma non modifica l'IVA; le riserve in sospensione hanno una sostitutiva autonoma.

Come scegliere il valore. Se la sostitutiva è bassa ma IVA e rettifica sono alte, l'operazione può restare conveniente ma richiede una diversa presentazione al cliente.

Implicazioni della scelta. La rettifica IVA può annullare parte del beneficio; l'imposta 13% sulle riserve in sospensione va pianificata come costo reale.

Effetto nel modello Excel. Il modello somma Beni!T, Riserve!F, Beni!AB e Beni!AF.

Errore da evitare. Non confondere "Fuori campo IVA" con "nessun controllo IVA": se vi è stata detrazione storica, va verificata la rettifica. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Dashboard!B7/E7/H7/K7/B8 - Costo agevolato, costo ordinario, risparmio e risparmio percentuale (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Dashboard, il campo B7/E7/H7/K7/B8 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Questi valori sintetizzano la convenienza economica.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Perché serve. Il confronto ha senso solo se le basi dei due scenari sono coerenti: regime ordinario su valore normale e regime agevolato su valore normale/catastale/corrispettivo secondo il caso.

Come scegliere il valore. Utilizzare il risparmio come indicatore preliminare, non come verdetto: va letto insieme a rischio IVA, documentazione e profilo soci.

Implicazioni della scelta. Un alto risparmio percentuale non sana un bene escluso o una riserva incapiente.

Effetto nel modello Excel. Il modello aggrega i costi per bene, riserve e imposte indirette.

4. Foglio Input: impostare correttamente il caso

Il foglio Input determina il perimetro della simulazione. Qui si stabilisce chi effettua l'operazione, quale operazione si vuole simulare, quando si perfeziona, quale aliquota sostitutiva si applica e quale livello di tolleranza viene accettato nei controlli sui soci. Un errore in Input si propaga in tutto il modello.

	A	B	C	D	E	F
4	Legenda	Celle gialle = input utente		Celle azzurre = output/formule		
5	**Campo**	**Valore**	**Tipo**	**Note operative**	**Controllo**	**Output**
6	Denominazione societa	Alfa Immobiliare S.r.l.	Input	Sostituire con il caso reale		
7	Tipo societa	SRL	Dropdown	Societa commerciale ammessa		
8	Operazione	Assegnazione	Dropdown	Assegnazione, cessione o trasformazione		
9	Data prevista atto	15/09/2026	Input	Termine 30/09/2026	OK	15
10	Societa non operativa in 2 dei 3 periodi precedenti	NO	Dropdown	Se SI aliquota 10,5%		
11	Aliquota sostitutiva applicabile	8.0%	Output	8% oppure 10,5%		
12	Aliquota IRES ordinaria stimata	24.0%	Output	Confronto semplificato		
13	Aliquota IRAP ordinaria stimata	3.9%	Output	Confronto semplificato		
14	Aliquota ordinaria complessiva	27.9%	Output	IRES + IRAP stimata		
15	Tolleranza par condicio	5.0%	Input	Scostamento massimo accettato		
16	Data versamento 60%	30/09/2026	Output	Prima rata sostitutiva		€ 27,050
17	Data versamento 40%	30/11/2026	Output	Seconda rata sostitutiva		€ 18,033
18	Totale valore assegnato	€ 934,530	Output	Da Beni		
19	Totale agevolato	€ 164,358	Output	Da Dashboard		
20	Totale ordinario	€ 423,524	Output	Da Dashboard		

Figura 3 - Input: dati generali, workflow, controlli e scadenze.

Monticchio & Partners

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Input!B6 - Denominazione società (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B6 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire la ragione sociale completa della società che assegna, cede o si trasforma.

Perché serve. Il dato non incide sul calcolo, ma identifica il soggetto al quale applicare i requisiti soggettivi e il dossier documentale.

Come scegliere il valore. Usare la denominazione risultante da visura camerale o statuto. Evitare nomi abbreviati se il file sarà allegato a memo o verbali.

Implicazioni della scelta. La denominazione corretta collega il file a bilancio, libro soci, visure, atti notarili e F24. Una denominazione generica rende più debole la tracciabilità del lavoro.

Effetto nel modello Excel. Il valore viene riportato in Dashboard e nel report interno.

Errore da evitare. Non usare il nome del gruppo o del socio se l'operazione è effettuata da una specifica società. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Input!B7 - Tipo società (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B7 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Selezionare SRL, SPA, SAPA, SNC o SAS.

Perché serve. La disciplina si applica alle società commerciali indicate dalla norma. La forma societaria non è solo descrittiva: condiziona requisiti, modalità deliberative, trattamento soci e lettura delle riserve.

Come scegliere il valore. Se la società è una immobiliare di gestione che intende trasformarsi in società semplice, selezionare comunque la forma di partenza e impostare l'operazione come trasformazione.

Implicazioni della scelta. Un soggetto non ammesso non può beneficiare del regime. Per società di persone, occorre considerare la trasparenza fiscale; per società di capitali, natura delle riserve e trattamento dividendi sono centrali.

Effetto nel modello Excel. Il campo alimenta controlli e descrizioni del dossier.

Errore da evitare. Non usare la forma "società semplice" come tipo di partenza per l'assegnazione: la trasformazione è uno scenario specifico. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Monticchio & Partners

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Input!B8 - Operazione (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B8 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Scegliere tra assegnazione, cessione o trasformazione in società semplice.

Perché serve. La norma disciplina più operazioni agevolate ma non sono equivalenti: l'assegnazione trasferisce beni ai soci, la cessione prevede un corrispettivo, la trasformazione modifica il soggetto societario.

Come scegliere il valore. Se l'atto prevede pagamento o conguaglio, valutare se lo scenario è cessione o assegnazione con conguaglio. Se i beni restano nella sfera di una società semplice, impostare trasformazione.

Implicazioni della scelta. La scelta incide su corrispettivo, valore minimo, trattamento delle partecipazioni, riserve e documentazione notarile. Un'operazione impostata male può alterare la base agevolata e la tassazione in capo ai soci.

Effetto nel modello Excel. La scelta viene riportata in Dashboard e orienta la lettura di Beni!L e Beni!O.

Errore da evitare. Non usare "assegnazione" quando il cliente ha già deciso una vendita ai soci a prezzo definito. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Input!B9 - Data prevista atto (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B9 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire la data di stipula dell'atto o della delibera rilevante.

Perché serve. La finestra agevolata 2026 richiede che l'operazione sia posta in essere entro il 30 settembre 2026.

Come scegliere il valore. Usare la data effettiva prevista per l'atto notarile o, se pertinente, la data della delibera/atto che perfeziona il trasferimento. Aggiornarla se il calendario cambia.

Implicazioni della scelta. Una data oltre termine fa perdere la simulazione agevolata; le imposte sostitutive e la comparazione diventano teoriche. La data condiziona anche scadenze di versamento.

Effetto nel modello Excel. Il modello confronta la data con Parametri!B4 e genera OK/ALERT.

Errore da evitare. Non lasciare una data provvisoria se il file viene consegnato: il cliente potrebbe pianificare su una finestra scaduta. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Monticchio & Partners

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Input!B10 - Società non operativa in almeno 2 dei 3 periodi precedenti (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B10 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare SI solo se la società è considerata non operativa/di comodo in almeno due dei tre periodi precedenti.

Perché serve. La norma prevede aliquota sostitutiva ordinaria dell'8% e aliquota maggiorata del 10,5% per società non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti.

Come scegliere il valore. Compilare dopo verifica dei test di operatività e delle dichiarazioni degli anni interessati. Se il dato è incerto, usare prudenzialmente SI o lasciare un alert nel dossier.

Implicazioni della scelta. Passare da NO a SI aumenta l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze agevolate. La convenienza può restare alta, ma il confronto deve riflettere il rischio di non operatività.

Effetto nel modello Excel. Il campo determina Input!B11 e quindi Beni!T.

Errore da evitare. Non impostare NO solo perché la società svolge attività: occorre verificare il test fiscale di non operatività. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Input!B11 - Aliquota sostitutiva applicabile (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B11 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Il modello restituisce 8% o 10,5% in base alla risposta sulla non operatività.

Perché serve. L'aliquota sostitutiva sostituisce imposte sui redditi e IRAP sulla plusvalenza agevolata.

Come scegliere il valore. Non si compila manualmente: si cambia soltanto modificando Input!B10 o il parametro normativo, se aggiornato.

Implicazioni della scelta. L'output influenza ogni bene con plusvalenza agevolata. Una aliquota errata produce una sottostima sistemica del costo.

Effetto nel modello Excel. Formula: se società non operativa = SI, usa 10,5%; altrimenti 8%.

Errore da evitare. Non sovrascrivere la cella azzurra per forzare un risultato più favorevole. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Input!B12-B14 - Aliquote ordinarie IRES, IRAP e aliquota ordinaria complessiva (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B12-B14 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Il modello usa aliquote standard per il confronto semplificato con il regime ordinario.

Perché serve. Il regime ordinario tasserebbe la plusvalenza secondo le regole ordinarie, mentre il regime agevolato applica la sostitutiva.

Come scegliere il valore. Aggiornare i parametri solo se il caso richiede aliquote diverse, ad esempio variazioni IRAP regionali o soggetti non IRES.

Implicazioni della scelta. Il confronto è indicativo: serve a mostrare la convenienza, non sostituisce un calcolo dichiarativo completo.

Effetto nel modello Excel. Input!B14 somma IRES e IRAP e alimenta il totale ordinario dei beni.

Input!B15 - Tolleranza par condicio (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B15 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare la soglia percentuale di scostamento tollerata tra valore teorico spettante al socio e valore effettivamente assegnato.

Perché serve. La disciplina dell'assegnazione richiede attenzione ai rapporti tra soci. Il rispetto della par condicio o la presenza di conguagli deve essere valutato a livello societario.

Come scegliere il valore. Una soglia bassa rende il controllo più severo; una soglia più alta evita falsi alert ma deve essere giustificata, soprattutto se gli scostamenti sono sostanziali.

Implicazioni della scelta. Se lo scostamento supera la soglia, il modello segnala par condicio/conguaglio. La scelta può imporre conguagli, delibere specifiche o spiegazioni nel verbale.

Effetto nel modello Excel. Il valore alimenta Soci!O e Dashboard.

Errore da evitare. Non aumentare la tolleranza per far sparire l'alert senza trattare il tema civilistico.

Input!B16-B17 - Date versamento 60% e 40% (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B16-B17 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Il modello indica le scadenze di versamento dell'imposta sostitutiva.

Perché serve. La Legge 199/2025 richiede il versamento del 60% entro il 30 settembre 2026 e del restante 40% entro il 30 novembre 2026.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Come scegliere il valore. Le date vanno aggiornate solo se cambia la norma o se il modello viene riutilizzato per altra finestra.

Implicazioni della scelta. Il mancato pagamento nei termini può compromettere la corretta applicazione della disciplina o generare sanzioni/interessi.

Effetto nel modello Excel. Le celle riprendono i parametri e calcolano le quote su importi da Dashboard.

Errore da evitare. Non confondere scadenza atto e scadenza versamento: coincidono solo per la prima rata 2026. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Input!B18-B20 - Totale valore netto, scenario agevolato e scenario ordinario (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo B18-B20 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Sono riepiloghi numerici derivati da Dashboard e dai fogli operativi.

Perché serve. Servono a controllare che la simulazione sia completa e leggibile per il cliente.

Come scegliere il valore. Leggere questi output solo dopo aver chiuso le righe Beni, Soci e Riserve. Se il valore è zero o anomalo, cercare celle vuote o formule sovrascritte.

Implicazioni della scelta. Il totale agevolato sintetizza sostitutive, registro, ipocatastali, IVA e rettifiche; il totale ordinario mostra il costo comparativo semplificato.

Effetto nel modello Excel. Le celle non vanno modificate: sono output di riepilogo.

Input!I6-L10 - Workflow sintetico (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Input, il campo I6-L10 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Aggiornare stato, owner, scadenza e note per ogni fase del lavoro.

Perché serve. La normativa richiede documentazione e verifiche; il workflow trasforma il calcolo in un processo tracciato.

Come scegliere il valore. Usare “Da fare” quando mancano documenti; “In corso” quando il dato è in verifica; “Completato” solo quando l’evidenza è nel fascicolo.

Implicazioni della scelta. Un workflow non aggiornato espone al rischio di consegnare una simulazione non verificata. Serve anche a coordinare studio, cliente e notaio.

Effetto nel modello Excel. Il workflow non entra nel calcolo ma guida la consegna del dossier.

5. Foglio Soci: requisiti soggettivi, quote e par condicio

Il foglio Soci collega la disciplina agevolativa alla compagine sociale. La Legge 199/2025 richiede che tutti i soci risultino iscritti nel libro soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2025, oppure entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2025. Per questo il foglio non si limita a elencare i soci: chiede quota storica, quota attuale, requisito, data titolo, costo fiscale e riserva prevalente.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
3	ID socio	Nome socio	Tipo socio	CF/P.IVA	Quota 30/09/2025	Quota attuale	Requisito OK	Data titolo	Costo fiscale quota	Riserva prevalente	Valore teorico	Valore assegnato	Scostamento	Sottozero stimato	Alert / azione
4	S1	Mario Rossi	Persona fisica	RSSMRA80A01F205X	60.2%	60.2%	SI	30/09/2025	€ 180,000	Capitale	€ 562,307	€ 554,400	-1.4%	€ 374,400	OK
5	S2	Luisa Bianchi	Persona fisica	BNCLSU82B41F839T	19.4%	19.4%	SI	30/09/2025	€ 85,000	Utili	€ 180,925	€ 230,130	27.2%	€ 145,130	ALERT: par condicio / conguaglio
6	S3	Gamma Holding S.r.l.	Società	1234560750	20.5%	20.5%	SI	30/09/2025	€ 220,000	Sospensione imposta	€ 191,298	€ 150,000	-21.6%	0	ALERT: par condicio / conguaglio
7															
8															

Figura 4 - Soci: anagrafica, requisito temporale, valori teorici, valori assegnati e alert.

Soci!A - ID socio (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo A non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire un codice breve e univoco, ad esempio S1, S2, S3.

Perché serve. Il codice crea il collegamento tra il socio e i beni nel foglio Beni. Senza ID univoco il modello non può sommare correttamente i valori assegnati.

Come scegliere il valore. Usare codici stabili, senza spazi inutili. Lo stesso codice deve essere richiamato in Beni!G.

Implicazioni della scelta. Un ID duplicato o incoerente altera valore assegnato, scostamento e par condicio. Può far apparire corretto un riparto che in realtà non lo è.

Effetto nel modello Excel. Le colonne L e M del foglio Soci usano SUMIF sul codice socio.

Errore da evitare. Non cambiare ID dopo aver compilato i beni senza aggiornare Beni!G. Riferimenti: L. 199/2025 requisito soci; logica modello.

Soci!B - Nome socio (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo B non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire nome e cognome o ragione sociale del socio.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Perché serve. Serve a identificare il beneficiario dell'assegnazione e a collegare il file a libro soci, titoli e delibere.

Come scegliere il valore. Usare denominazione completa e coerente con codice fiscale/P.IVA.

Implicazioni della scelta. Una denominazione imprecisa può creare incertezza su chi riceve il bene, soprattutto in presenza di holding, società fiduciarie o soci omonimi.

Effetto nel modello Excel. Il dato non calcola imposte ma entra nel dossier operativo.

Errore da evitare. Non usare soprannomi o nomi abbreviati in un file consegnabile. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Soci!C - Tipo socio (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo C non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Selezionare Persona fisica, Società o Ente.

Perché serve. Il tipo socio orienta la lettura degli effetti in capo al socio: dividendi, costo fiscale della partecipazione, regole di partecipazione o imposizione per trasparenza.

Come scegliere il valore. Indicare la natura giuridica effettiva del socio assegnatario alla data dell'operazione.

Implicazioni della scelta. La tassazione lato socio può variare sensibilmente. Un socio persona fisica non imprenditore non va trattato come società di capitali.

Effetto nel modello Excel. Il campo è descrittivo ma supporta le note fiscali e la checklist.

Errore da evitare. Non assumere che l'agevolazione elimini sempre la tassazione del socio. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Soci!D - CF/P.IVA (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo D non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire codice fiscale o partita IVA del socio.

Perché serve. Il codice fiscale consente di collegare il socio alla documentazione societaria e fiscale.

Come scegliere il valore. Usare il codice riportato in visura, anagrafica clienti o documenti ufficiali.

Implicazioni della scelta. Errori anagrafici non modificano il calcolo, ma indeboliscono il fascicolo e possono generare errori in bozze di atto o comunicazioni.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Effetto nel modello Excel. Campo informativo e di controllo.

Errore da evitare. Non lasciare vuoto se il file viene usato per report cliente. Riferimenti: Best practice documentale.

Soci!E - Quota al 30/09/2025 (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo E non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire la quota posseduta alla data fotografia rilevante.

Perché serve. La quota storica è necessaria perché il requisito soci si misura alla data prevista dalla norma, non soltanto alla data dell'atto.

Come scegliere il valore. Usare libro soci, visura, atti di trasferimento e titoli con data certa. Inserire in percentuale: 60% oppure 0,60.

Implicazioni della scelta. Se la quota storica è diversa da quella attuale, l'operazione richiede un controllo puntuale: il socio potrebbe essere agevolabile solo se il requisito documentale è rispettato.

Effetto nel modello Excel. Il campo aiuta a confrontare assetto storico e attuale.

Errore da evitare. Non sostituire la quota storica con quella attuale per semplificare. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Soci!F - Quota attuale (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo F non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire la quota posseduta al momento dell'operazione.

Perché serve. La quota attuale serve al modello per calcolare il valore teorico spettante al socio e la par condicio.

Come scegliere il valore. Usare la situazione aggiornata alla data dell'atto/delibera. Se vi sono usufrutti, nuda proprietà o fiduciarie, documentare la scelta.

Implicazioni della scelta. La quota attuale determina il valore teorico; una quota errata genera alert inutili o nasconde conguagli necessari.

Effetto nel modello Excel. K = quota attuale x valore totale assegnato.

Soci!G - Requisito socio OK (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo G non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare SI solo se il socio rispetta il requisito temporale e documentale.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Perché serve. La norma circoscrive l'agevolazione ai soci che risultano tali alla data stabilita o iscritti entro il termine previsto con titolo avente data certa anteriore.

Come scegliere il valore. Mettere NO se manca la prova, se il titolo è tardivo o se la posizione è ancora in verifica. Meglio un alert esplicito che una agevolazione presunta.

Implicazioni della scelta. Un NO genera alert: non significa automaticamente che l'operazione è impossibile, ma segnala che il dossier non è completo.

Effetto nel modello Excel. La colonna O segnala "requisito socio da verificare".

Errore da evitare. Non impostare SI sulla base di dichiarazioni verbali del cliente. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Soci!H - Data titolo/iscrizione (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo H non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire la data rilevante del titolo di acquisto o dell'iscrizione nel libro soci.

Perché serve. È la prova temporale del requisito socio.

Come scegliere il valore. Usare la data dell'atto di trasferimento, della scrittura con data certa, dell'iscrizione libro soci o altro documento rilevante.

Implicazioni della scelta. Una data successiva o non certa può far decadere l'agevolazione per il socio. Il campo deve essere supportato da documento nel fascicolo.

Effetto nel modello Excel. Campo informativo che accompagna l'alert su requisito.

Errore da evitare. Non usare la data di compilazione del file. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Soci!I - Costo fiscale quota (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo I non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione del socio.

Perché serve. Il costo fiscale serve a stimare l'effetto della riduzione del valore della partecipazione e l'eventuale sottozero.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Come scegliere il valore. Recuperare il dato da storico acquisizioni, versamenti, rivalutazioni, precedenti operazioni e prospetti fiscali.

Implicazioni della scelta. Se il valore assegnato supera il costo fiscale, può emergere una componente tassabile in capo al socio. Il dato è quindi centrale per valutare effetti lato socio.

Effetto nel modello Excel. La colonna N stima il sottozero.

Errore da evitare. Non confondere valore nominale della quota con costo fiscale. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Soci!J - Riserva prevalente (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo J non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare se l'assegnazione utilizza prevalentemente riserve di utili, capitale, sospensione d'imposta o riserva mista.

Perché serve. La natura della riserva incide sugli effetti in capo ai soci e sull'eventuale imposta sostitutiva del 13%.

Come scegliere il valore. Classificare le riserve partendo da bilancio e delibera. Se l'operazione usa più riserve, indicare Mista o prevalente e spiegare nelle note.

Implicazioni della scelta. Riserve di utili possono generare tassazione da dividendo; riserve di capitale riducono il costo fiscale; riserve in sospensione comportano sostitutiva 13%.

Effetto nel modello Excel. Il campo non liquida automaticamente la tassazione del socio ma guida il dossier.

Errore da evitare. Non usare "Capitale" per evitare il tema dividendi se la delibera utilizza riserve di utili. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 37/E del 16.09.2016: ulteriori chiarimenti, trattamento contabile, riserve, plus/minusvalenze e profili particolari. Agenzia delle Entrate, Risoluzione 100/E del 27.07.2017: necessità di riserve disponibili almeno pari al valore contabile attribuito al bene in assegnazione.

Soci!K - Valore teorico (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo K non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. È il valore che spetterebbe al socio in base alla quota attuale.

Perché serve. Serve a misurare la par condicio rispetto al valore effettivamente assegnato.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Come scegliere il valore. Non si compila. Se appare anomalo, verificare quota attuale e totale beni.

Implicazioni della scelta. Un valore teorico errato può far scattare o nascondere scostamenti. È un indicatore civilistico prima che fiscale.

Effetto nel modello Excel. Formula: quota attuale x valore netto assegnato totale.

Soci!L - Valore assegnato (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo L non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Somma il valore dei beni attribuiti a quel socio.

Perché serve. Serve a capire cosa riceve realmente ciascun socio.

Come scegliere il valore. Non si compila in Soci: si genera compilando Beni!G e Beni!Q.

Implicazioni della scelta. Se un bene è attribuito al socio sbagliato, il riparto risulterà falsato e potrà generare problemi di par condicio o conguaglio.

Effetto nel modello Excel. Formula: SUMIF dei beni per ID socio.

Errore da evitare. Non scrivere manualmente il valore in Soci: attribuire correttamente i beni. Riferimenti: Logica modello.

Soci!M - Scostamento (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo M non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Misura in percentuale la differenza tra valore assegnato e valore teorico.

Perché serve. È il primo campanello di allarme sulla par condicio.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se lo scostamento è alto, verificare se l'atto prevede conguaglio o se lo statuto consente assegnazioni non proporzionali.

Implicazioni della scelta. Uno scostamento non gestito può creare rischi societari e fiscali. La scelta di tolleranza deve essere documentata.

Effetto nel modello Excel. La colonna O confronta M con Input!B15.

Soci!N - Sottozero stimato (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo N non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Stima l'eccedenza del valore assegnato rispetto al costo fiscale della partecipazione.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Perché serve. La normativa prevede effetti sul costo fiscale delle quote/azioni e la prassi richiede attenzione agli effetti in capo ai soci.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se emerge un importo, verificare con un calcolo analitico del socio.

Implicazioni della scelta. Il sottozero può generare tassazione in capo al socio; non è un alert secondario.

Effetto nel modello Excel. Formula semplificata: max(valore assegnato - costo fiscale quota, 0).

Errore da evitare. Non considerare il socio "neutrale" solo perché la società paga l'imposta sostitutiva. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Soci!O - Alert / azione (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Soci, il campo O non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Restituisce OK o segnala requisito socio/par condicio.

Perché serve. Il campo concentra i principali rischi lato soci.

Come scegliere il valore. Leggere l'alert e risalire alla causa: G se requisito mancante; M/B15 se par condicio.

Implicazioni della scelta. Un alert non risolto impedisce di presentare il file come definitivo. Va chiuso, motivato o gestito con conguaglio/delibera.

Effetto nel modello Excel. Formula automatica basata su requisito socio e scostamento.

Errore da evitare. Non cancellare il testo dell'alert. Riferimenti: Logica modello e disciplina soci.

6. Foglio Beni: guida voce per voce alla scheda centrale

Il foglio Beni è la parte più delicata del workbook. Ogni riga rappresenta un bene da assegnare, cedere o considerare nella trasformazione. L'utente deve distinguere tra dati anagrafici, qualificazioni giuridiche, valori fiscali, valori catastali, regime IVA e imposte indirette. La maggior parte degli errori nasce qui: bene strumentale qualificato come agevolabile, valore catastale usato su un bene non ammesso, IVA fuori campo indicata senza aver verificato la detrazione storica, costo fiscale confuso con valore contabile.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1													
2													
3	ID bene	Descrizione	Tipo bene	Categoria	Bene merce	Strumentale per destinazione	Socio assegnatario	Rendita/reddito	Moltiplicatore	Valore catastale	Valore normale	Corrispettivo/valore attribuito	Costo fiscale
4	B1	Appartamento A/3 non strumentale	Fabbricato abitativo	A/3	NO	NO	S1	€ 1,000	126.00	€ 126,000	€ 300,000	€ 126,000	€ 90,000
5	B2	Negozio C/1 locato a terzi	Fabbricato strumentale	C/1	NO	NO	S2	€ 2,000	42.84	€ 85,680	€ 150,000	€ 85,680	€ 70,000
6	B3	Autovettura non strumentale	Bene mobile registrato	Bene mobile registrato	NO	NO	S3	0	0.00	0	€ 30,000	€ 30,000	€ 12,000
7	B4	Capannone D/7 locato	Fabbricato strumentale	D	NO	NO	S1	€ 5,000	63.00	€ 315,000	€ 420,000	€ 315,000	€ 250,000
8	B5	Terreno agricolo non utilizzato	Terreno agricolo	Terreno agricolo	NO	NO	S2	€ 500	112.50	€ 56,250	€ 80,000	€ 56,250	€ 40,000
9	B6	Imbarcazione da diporto	Bene mobile registrato	Bene mobile registrato	NO	NO	S3	0	0.00	0	€ 120,000	€ 120,000	€ 50,000
10	B7	Ufficio A/10 in comodato	Fabbricato strumentale	A/10	NO	NO	S1	€ 1,800	63.00	€ 113,400	€ 170,000	€ 113,400	€ 95,000
11	B8	Magazzino C/2 patrimonio	Fabbricato abitativo	C/2	NO	NO	S2	€ 700	126.00	€ 88,200	€ 95,000	€ 88,200	€ 45,000

Figura 5 - Beni, colonne A-M: identificazione bene, qualificazione, valori catastali/normali e costo fiscale.

	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X
1											
2											
3	Valore contabile	Metodo valore agevolato	Valore agevolato	Valore netto assegnato	Plusvalenza agevolata	Plusvalenza ordinaria	Imposta sostitutiva	Aliquota registro ordinaria	Registro ordinario	Registro agevolato	Ipo+cat agevolate
4	€ 80,000	Valore catastale	€ 126,000	€ 126,000	€ 36,000	€ 210,000	€ 2,880	9.0%	€ 27,000	€ 13,500	€ 400
5	€ 65,000	Valore catastale	€ 85,680	€ 85,680	€ 15,680	€ 80,000	€ 1,254	9.0%	€ 13,500	€ 6,750	€ 400
6	€ 10,000	Valore normale	€ 30,000	€ 30,000	€ 18,000	€ 18,000	€ 1,440	0.0%	0	0	€ 400
7	€ 240,000	Valore catastale	€ 315,000	€ 315,000	€ 65,000	€ 170,000	€ 5,200	9.0%	€ 37,800	€ 18,900	€ 400
8	€ 35,000	Valore catastale	€ 56,250	€ 56,250	€ 16,250	€ 40,000	€ 1,300	15.0%	€ 12,000	€ 6,000	€ 400
9	€ 45,000	Valore normale	€ 120,000	€ 120,000	€ 70,000	€ 70,000	€ 5,600	0.0%	0	0	€ 400
10	€ 90,000	Valore catastale	€ 113,400	€ 113,400	€ 18,400	€ 75,000	€ 1,472	9.0%	€ 15,300	€ 7,650	€ 400
11	€ 43,000	Valore catastale	€ 88,200	€ 88,200	€ 43,200	€ 50,000	€ 3,456	9.0%	€ 8,550	€ 4,275	€ 400

Figura 6 - Beni, colonne N-X: valore contabile, metodo valore, plusvalenza, registro e ipocatastali.

	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL
1														
2														
3	Regime IVA	Aliquota IVA	IVA detratta a monte	IVA stimata	IVA originariamente detratta	Periodo sorveglianza	Anni residui	Rettifica IVA	Totale agevolato bene	Totale ordinario bene	Risparmio	Agevolabilità	Alert IVA	Note operative
4	Fuori campo IVA	0.0%	NO	0	0	10	0	0	€ 16,780	€ 85,990	€ 69,210	OK	Verificare assenza detrazione a monte	Acquisto da privato: verificare atto storico
5	Esente IVA	0.0%	SI	0	€ 20,000	10	3	€ 6,000	€ 14,404	€ 42,220	€ 27,816	OK	Verificare rettifica IVA	Rettifica IVA da verificare con fatture storiche
6	Imponibile IVA	22.0%	SI	€ 6,600	€ 2,640	5	2	0	€ 8,440	€ 12,022	€ 3,582	OK	OK	Bene mobile: usare valore normale
7	Esente IVA	0.0%	SI	0	€ 50,000	10	4	€ 20,000	€ 44,500	€ 105,630	€ 61,130	OK	Verificare rettifica IVA	Strumentale per natura ma non per destinazione
8	Fuori campo IVA	0.0%	NO	0	0	10	0	0	€ 7,700	€ 23,560	€ 15,860	OK	Verificare assenza detrazione a monte	Verificare qualifica e coefficienti
9	Imponibile IVA	22.0%	SI	€ 26,400	€ 11,000	5	1	0	€ 32,400	€ 46,330	€ 13,930	OK	OK	Valore normale da perizia/listini
10	Esente IVA	0.0%	NO	0	0	10	0	0	€ 9,522	€ 36,625	€ 27,103	OK	OK	Verificare uso effettivo
11	Fuori campo IVA	0.0%	NO	0	0	10	0	0	€ 8,131	€ 22,900	€ 14,769	OK	Verificare assenza detrazione a monte	Pertinenza/altro C: verificare inquadramento

Figura 7 - Beni, colonne Y-AL: IVA, rettifica, costo totale, alert e note operative.

Prima domanda da porsi su ogni bene Il bene è effettivamente agevolabile? La risposta non dipende solo dalla categoria catastale o dal fatto che sia iscritto in bilancio. Bisogna verificare l'uso effettivo alla

data dell'operazione: gli immobili strumentali per destinazione sono esclusi; i beni mobili registrati sono esclusi se utilizzati come strumentali nell'attività propria dell'impresa.

Beni!A - ID bene (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo A non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire un codice univoco, ad esempio B1, B2, B3.

Perché serve. Serve a identificare ogni bene e a permettere controlli, note e riferimenti incrociati nel dossier.

Come scegliere il valore. Usare un codice progressivo stabile; non riutilizzare lo stesso ID per beni diversi.

Implicazioni della scelta. Un ID chiaro consente di collegare calcolo, visura, perizia, atto e nota IVA. Se il bene viene eliminato, mantenere coerenza nelle note.

Effetto nel modello Excel. Non incide sui calcoli ma struttura la tabella.

Errore da evitare. Non usare descrizioni lunghe come ID. Riferimenti: Best practice modello.

Beni!B - Descrizione (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo B non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Descrivere bene, dati catastali/registrali e uso effettivo.

Perché serve. La descrizione deve supportare la qualificazione del bene. L'uso effettivo è decisivo per distinguere beni ammessi e beni esclusi.

Come scegliere il valore. Indicare natura, ubicazione, categoria, eventuale locazione/comodato, uso interno o destinazione a merce.

Implicazioni della scelta. Una descrizione incompleta rende difficile difendere la scelta "non strumentale per destinazione".

Effetto nel modello Excel. Campo informativo che accompagna alert e dossier.

Errore da evitare. Non scrivere solo "immobile" o "autovettura": indicare uso e fonti. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!C - Tipo bene (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo C non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Selezionare tra fabbricato abitativo, fabbricato strumentale, terreno agricolo, terreno edificabile, bene mobile registrato.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Perché serve. Il tipo bene orienta valore, registro, IVA e ammissibilità.

Come scegliere il valore. Scegliere in base alla natura giuridica e catastale, ma poi verificare l'uso effettivo. Un fabbricato strumentale per natura può essere agevolabile se non strumentale per destinazione.

Implicazioni della scelta. Il tipo bene influenza il metodo valore e il trattamento IVA/registro. Una classificazione errata può sottostimare imposte o includere beni esclusi.

Effetto nel modello Excel. Alimenta controlli e liste.

Errore da evitare. Non confondere strumentale per natura con strumentale per destinazione. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!D - Categoria (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo D non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire categoria catastale o registrale.

Perché serve. La categoria aiuta a documentare il tipo bene e il moltiplicatore catastale.

Come scegliere il valore. Per immobili usare categoria da visura; per mobili registrati indicare tipologia/registro.

Implicazioni della scelta. Una categoria errata può far usare un moltiplicatore sbagliato o un regime IVA/registro non coerente.

Effetto nel modello Excel. Supporta H-I-J e note.

Errore da evitare. Non usare la categoria fiscale se la visura è aggiornata diversamente. Riferimenti: DPR 131/1986 art. 52; prassi.

Beni!E - Bene merce (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo E non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare SI se il bene è merce dell'impresa.

Perché serve. Gli immobili merce possono rientrare nell'ambito dei beni agevolabili se non strumentali per destinazione, ma hanno profili contabili e IVA specifici.

Come scegliere il valore. Usare bilancio e attività sociale: è bene merce se alla produzione o scambio è diretta l'attività.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Implicazioni della scelta. Un bene merce può generare differenziale di ricavo/assegnazione e non la classica plusvalenza contabile; il modello lo usa come informazione di rischio.

Effetto nel modello Excel. Alimenta controlli e note.

Errore da evitare. Non escludere automaticamente un immobile merce senza analisi. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!F - Strumentale per destinazione (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo F non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare SI se il bene è utilizzato direttamente ed esclusivamente nell'attività d'impresa.

Perché serve. La norma esclude gli immobili strumentali per destinazione. È una delle condizioni più importanti del regime.

Come scegliere il valore. Valutare uso alla data dell'operazione: sede, ufficio operativo, opificio usato nella produzione, deposito utilizzato direttamente. Se locato a terzi o non usato, può non essere strumentale per destinazione.

Implicazioni della scelta. Se si indica SI, il modello genera alert di agevolabilità. Se si indica NO senza prova, si rischia disconoscimento.

Effetto nel modello Excel. Beni!AJ restituisce alert se F = SI.

Errore da evitare. Non basarsi solo sulla categoria catastale D o A/10: conta la destinazione effettiva. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!G - Socio assegnatario (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo G non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire l'ID del socio che riceve il bene.

Perché serve. Serve a collegare il bene al riparto tra soci.

Come scegliere il valore. Usare esattamente gli ID del foglio Soci. Se il bene è assegnato a più soci in comunione, valutare righe separate o una ripartizione coerente.

Implicazioni della scelta. Attribuzioni errate falsano par condicio, sottozero e valore assegnato per socio.

Effetto nel modello Excel. Alimenta Soci!L e Soci!M.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Errore da evitare. Non scrivere il nome del socio se il modello si aspetta S1/S2/S3. Riferimenti: Logica modello; par condicio.

Beni!H - Rendita/reddito (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo H non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire rendita catastale o reddito base da visura.

Perché serve. È il punto di partenza per calcolare il valore catastale degli immobili quando si sceglie questa opzione.

Come scegliere il valore. Usare rendita catastale rivalutata se il moltiplicatore impostato lo richiede, oppure rendita non rivalutata se il coefficiente è già complessivo secondo Parametri. Mantenere coerenza.

Implicazioni della scelta. Un dato errato riduce o aumenta la base agevolata. Se la rendita non è aggiornata o vi sono variazioni catastali pendenti, la simulazione è provvisoria.

Effetto nel modello Excel. J = H x I.

Errore da evitare. Non inserire valore di mercato in H. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Beni!I - Moltiplicatore (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo I non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire il coefficiente catastale applicabile.

Perché serve. La norma consente per gli immobili di determinare il valore normale in misura pari al valore catastale calcolato con moltiplicatori dell'imposta di registro.

Come scegliere il valore. Scegliere il coefficiente in base a categoria e regole vigenti. Usare Parametri come guida, ma verificare con visura e normativa di registro.

Implicazioni della scelta. Un coefficiente sbagliato altera la base della sostitutiva e le imposte indirette stimate.

Effetto nel modello Excel. J = H x I.

Errore da evitare. Non usare moltiplicatore zero su un immobile se si vuole usare valore catastale. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Beni!J - Valore catastale (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo J non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Calcola rendita/reddito per moltiplicatore.

Perché serve. È il valore che può essere assunto, su richiesta, in luogo del valore normale per gli immobili.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se il risultato non torna, correggere H o I.

Implicazioni della scelta. Un valore catastale basso riduce l'imposta sostitutiva ma deve essere consentito e documentabile. Incide anche sulla narrativa di convenienza e sui valori fiscali successivi.

Effetto nel modello Excel. Formula: H x I.

Errore da evitare. Non sovrascrivere J per ottenere un valore "intermedio": usare eventualmente K/L/O secondo logica del caso. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Beni!K - Valore normale (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo K non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire valore di mercato/perizia/listini del bene.

Perché serve. Il valore normale è il riferimento ordinario per plusvalenze e per il confronto con il regime ordinario; per beni mobili registrati è il riferimento centrale.

Come scegliere il valore. Usare perizia, comparabili, listini, quotazioni, contratti o altre evidenze. Per immobili può coesistere con il valore catastale, che rileva solo se si sceglie l'opzione.

Implicazioni della scelta. Un valore normale sottostimato può essere contestato e sottostima il costo ordinario; un valore più alto rende più realistico il confronto e può evidenziare maggiore convenienza.

Effetto nel modello Excel. Alimenta plusvalenza ordinaria, IVA stimata e totale ordinario.

Errore da evitare. Non lasciare K vuoto solo perché si usa valore catastale: serve comunque al confronto e all'IVA.

Beni!L - Corrispettivo/valore attribuito (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo L non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire il corrispettivo di cessione o il valore attribuito in delibera/atto; se non utilizzato, lasciare zero.

Perché serve. Nella cessione il corrispettivo ha rilievo specifico; nell'assegnazione può servire per conguagli o valore netto attribuito.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Come scegliere il valore. Per cessione, usare il prezzo pattuito, ricordando che ai fini della sostitutiva non può essere computato sotto i valori minimi previsti. Per assegnazione pura, usare zero se il valore netto deve coincidere con il valore agevolato.

Implicazioni della scelta. Un corrispettivo inserito cambia il valore netto assegnato e può modificare par condicio e confronto. Se inferiore ai valori normativi, va gestito con attenzione.

Effetto nel modello Excel. Q usa L se maggiore di zero, altrimenti P.

Errore da evitare. Non inserire un corrispettivo simbolico per ridurre la base: il modello usa comunque P per la plusvalenza agevolata. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Beni!M - Costo fiscale (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo M non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire il costo fiscalmente riconosciuto del bene.

Perché serve. La plusvalenza agevolata è la differenza tra valore rilevante e costo fiscale.

Come scegliere il valore. Usare costo storico fiscalmente riconosciuto al netto di ammortamenti fiscali, rivalutazioni, disallineamenti e rettifiche. Verificare prospetti fiscali.

Implicazioni della scelta. Un costo fiscale sovrastimato riduce indebitamente la plusvalenza; un costo sottostimato aumenta l'imposta. È una delle celle più sensibili.

Effetto nel modello Excel. R = max(P - M, 0); S = max(K - M, 0).

Errore da evitare. Non usare il valore contabile se esistono differenze fiscali. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!N - Valore contabile (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo N non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire il valore netto contabile del bene in bilancio.

Perché serve. È necessario per controllare l'effetto contabile dell'assegnazione e la capienza delle riserve.

Come scegliere il valore. Recuperare da bilancio, cespiti o contabilità alla data dell'operazione.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Implicazioni della scelta. Il valore contabile non determina necessariamente la sostitutiva, ma rileva per l'annullamento delle riserve e per la rappresentazione contabile.

Effetto nel modello Excel. Il modello lo conserva come dato informativo per il dossier.

Errore da evitare. Non confondere costo fiscale M e valore contabile N. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 37/E del 16.09.2016: ulteriori chiarimenti, trattamento contabile, riserve, plus/minusvalenze e profili particolari. Agenzia delle Entrate, Risoluzione 100/E del 27.07.2017: necessità di riserve disponibili almeno pari al valore contabile attribuito al bene in assegnazione.

Beni!O - Metodo valore agevolato (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo O non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Scegliere Valore catastale, Valore normale o Corrispettivo.

Perché serve. Il metodo decide quale valore il modello usa per la base agevolata.

Come scegliere il valore. Per immobili valutare l'opzione catastale se consentita. Per beni mobili registrati usare valore normale. Per cessione considerare il corrispettivo nel rispetto dei limiti normativi.

Implicazioni della scelta. Scegliere valore catastale riduce spesso l'imposta sostitutiva; scegliere valore normale può essere più prudente o necessario; scegliere corrispettivo ha senso in scenari di cessione ma richiede controllo dei valori minimi.

Effetto nel modello Excel. P si calcola in base a O.

Errore da evitare. Non scegliere valore catastale per autovetture, imbarcazioni o aeromobili. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Beni!P - Valore agevolato (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo P non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Restituisce il valore usato per calcolare la plusvalenza agevolata.

Perché serve. È la base economica della sostitutiva.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se non è corretto, modificare O, H-I-J, K o L.

Implicazioni della scelta. Un P basso riduce T; un P alto aumenta T ma può ridurre rischi di sottovalutazione e allineare meglio valori societari.

Effetto nel modello Excel. Formula: se O = valore catastale usa J, se corrispettivo usa L, altrimenti K.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Errore da evitare. Non sovrascrivere P. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Beni!Q - Valore netto assegnato (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo Q non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indica il valore attribuito al socio per quel bene.

Perché serve. Serve per riparto soci, par condicio e quadratura riserve.

Come scegliere il valore. Non si compila: se L è maggiore di zero usa L, altrimenti P.

Implicazioni della scelta. Un Q diverso da P può essere corretto in presenza di corrispettivi/conguagli, ma va spiegato nel dossier.

Effetto nel modello Excel. Alimenta Dashboard, Soci e Riserve.

Errore da evitare. Non modificare Q manualmente per far quadrare le riserve. Riferimenti: Logica modello.

Beni!R - Plusvalenza agevolata (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo R non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Calcola la differenza positiva tra valore agevolato e costo fiscale.

Perché serve. È la base su cui si applica l'imposta sostitutiva 8% o 10,5%.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se è zero, verificare se il valore è inferiore al costo fiscale e se l'eventuale minusvalenza è trattata correttamente.

Implicazioni della scelta. La plusvalenza agevolata determina il beneficio principale rispetto al regime ordinario.

Effetto nel modello Excel. R = max(P - M, 0).

Errore da evitare. Non compensare manualmente minusvalenze non deducibili. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 37/E del 16.09.2016: ulteriori chiarimenti, trattamento contabile, riserve, plus/minusvalenze e profili particolari.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Beni!S - Plusvalenza ordinaria (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo S non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Calcola la differenza positiva tra valore normale e costo fiscale.

Perché serve. Serve per confrontare il costo ordinario con quello agevolato.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se il valore normale non è compilato, il confronto perde significato.

Implicazioni della scelta. Mostra quanto sarebbe tassato con IRES/IRPEF e IRAP in assenza dell'agevolazione.

Effetto nel modello Excel. S = max(K - M, 0).

Beni!T - Imposta sostitutiva (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo T non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Calcola la sostitutiva sulla plusvalenza agevolata.

Perché serve. La norma applica l'8% o il 10,5% sulla differenza agevolata.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se appare alta, verificare P, M e Input!B10.

Implicazioni della scelta. È il costo principale del regime agevolato lato imposte dirette.

Effetto nel modello Excel. T = R x aliquota sostitutiva.

Errore da evitare. Non sommare qui la sostitutiva 13% sulle riserve: è gestita nel foglio Riserve. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Beni!U - Aliquota registro ordinaria (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo U non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire l'aliquota ordinaria di registro applicabile al bene.

Perché serve. La norma dimezza le aliquote proporzionali dell'imposta di registro eventualmente applicabili.

Come scegliere il valore. Usare 9% per molti trasferimenti abitativi ordinari, 15% per terreni agricoli in casi ordinari, altre aliquote secondo il caso. Verificare con notaio e regime IVA.

Implicazioni della scelta. Un'aliquota errata altera il confronto indiretto. Se l'atto è soggetto a IVA con registro fisso, la logica va adattata o annotata.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Effetto nel modello Excel. V = K x U; W = V / 2 nel modello standard.

Errore da evitare. Non usare sempre 9%: terreni, prima casa, immobili strumentali e casi IVA possono differire. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Beni!V - Registro ordinario (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo V non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Stima il registro in scenario ordinario.

Perché serve. Serve al confronto con il registro agevolato.

Come scegliere il valore. Non si compila. Controllare U e K se il valore è anomalo.

Implicazioni della scelta. Può incidere molto sulla convenienza, soprattutto per immobili fuori campo/esenti IVA.

Effetto nel modello Excel. V = K x U.

Beni!W - Registro agevolato (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo W non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Stima il registro ridotto alla metà.

Perché serve. La norma prevede dimezzamento dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabile.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se il regime IVA comporta registro fisso, annotare il caso nelle note.

Implicazioni della scelta. Il dimezzamento può generare risparmi importanti, ma non elimina la verifica del regime IVA e del valore base.

Effetto nel modello Excel. W = V / 2 nello schema standard.

Errore da evitare. Non applicare il dimezzamento a imposte già fisse senza verifica. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Beni!X - Ipo+cat agevolate (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo X non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Stima imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Perché serve. La norma prevede imposte ipotecarie e catastali in misura fissa nel regime agevolato.

Come scegliere il valore. Non si compila salvo aggiornamento parametri. Verificare casi particolari.

Implicazioni della scelta. Di norma il passaggio a misura fissa è un vantaggio ulteriore rispetto al regime ordinario.

Effetto nel modello Excel. X usa i parametri di imposta fissa.

Errore da evitare. Non dimenticare che il modello usa un default: il notaio deve validare il caso concreto. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Beni!Y - Regime IVA (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo Y non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Scegliere Imponibile IVA, Esente IVA o Fuori campo IVA.

Perché serve. La disciplina agevolativa non introduce agevolazioni IVA: il regime si determina con le regole ordinarie.

Come scegliere il valore. Scegliere Fuori campo solo se non vi è stata detrazione a monte e il bene è fuori dal circuito IVA. Scegliere Esente per operazioni rilevanti ma esenti. Scegliere Imponibile quando la cessione/assegnazione è imponibile o vi è opzione/obbligo di IVA.

Implicazioni della scelta. La scelta determina IVA stimata, registro, rettifica e cash flow. È una delle scelte più importanti del file.

Effetto nel modello Excel. AB calcola IVA solo se Y = Imponibile; AF stima rettifica se esente/fuori campo con dati storici.

Beni!Z - Aliquota IVA (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo Z non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire l'aliquota IVA applicabile se il regime è imponibile.

Perché serve. Se l'operazione è imponibile, l'IVA va applicata secondo le aliquote ordinarie del bene.

Come scegliere il valore. Usare 22%, 10%, 4% o altra aliquota solo dopo verifica della natura del bene e del soggetto assegnante/cessionario.

Implicazioni della scelta. L'IVA può essere un costo o un esborso finanziario rilevante, anche se il regime agevolato è conveniente sulle dirette.

Effetto nel modello Excel. AB = K x Z se imponibile.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Errore da evitare. Non inserire aliquota IVA su operazioni esenti/fuori campo salvo per memoria. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!AA - IVA detratta a monte (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AA non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare SI se la società ha detratto integralmente o parzialmente IVA su acquisto, costruzione o interventi.

Perché serve. La detrazione storica è il fattore chiave per capire rilevanza IVA e rettifica.

Come scegliere il valore. Verificare fatture, registri IVA, pro-rata, dichiarazioni e interventi successivi. Se la detrazione è parziale, indicare comunque SI e compilare AC-AE.

Implicazioni della scelta. Se vi è detrazione a monte, l'assegnazione può essere rilevante ai fini IVA e può generare rettifica se esente/fuori campo.

Effetto nel modello Excel. AK segnala la necessità di verificare rettifica.

Errore da evitare. Non mettere NO solo perché oggi l'operazione non espone IVA. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!AB - IVA stimata (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AB non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Calcola l'IVA se il regime indicato è imponibile.

Perché serve. Serve a mostrare che l'agevolazione non riduce l'IVA.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se è zero ma l'operazione dovrebbe essere imponibile, controllare Y e Z.

Implicazioni della scelta. L'IVA può rendere l'operazione finanziariamente onerosa anche con sostitutiva bassa.

Effetto nel modello Excel. AB = K x Z se Y = Imponibile IVA.

Errore da evitare. Non usare AB come calcolo definitivo della base imponibile IVA in casi complessi: validare art. 13 DPR 633/72 e prassi. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Beni!AC - IVA originariamente detratta (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AC non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire l'IVA detratta storicamente su acquisto, costruzione o interventi rilevanti.

Perché serve. Serve a stimare la rettifica della detrazione quando l'operazione è esente o fuori campo.

Come scegliere il valore. Usare importi da fatture e registri IVA. Se vi sono più interventi, predisporre prospetto analitico e inserire il dato coerente.

Implicazioni della scelta. Un importo omesso può nascondere un costo di rettifica. Un importo errato può rendere il risparmio stimato inattendibile.

Effetto nel modello Excel. AF usa AC con periodo e anni residui.

Errore da evitare. Non inserire l'IVA addebitata se non è stata detratta. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!AD - Periodo sorveglianza (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AD non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire il periodo di rettifica IVA: tipicamente 10 per immobili e 5 per beni mobili ammortizzabili.

Perché serve. La rettifica della detrazione opera su periodi di sorveglianza diversi a seconda della natura del bene.

Come scegliere il valore. Usare 10 per immobili; usare 5 per beni mobili ammortizzabili; usare 0 se non vi è periodo residuo o se la rettifica non è applicabile, documentando la scelta.

Implicazioni della scelta. Il periodo determina la quota da rettificare. Un periodo sbagliato può sovrastimare o sottostimare il costo.

Effetto nel modello Excel. AF = AC x AE / AD se esente/fuori campo.

Errore da evitare. Non lasciare AD vuoto se AC è valorizzato e Y non è imponibile. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!AE - Anni residui (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AE non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire gli anni residui del periodo di sorveglianza IVA.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Perché serve. Serve a quantificare la parte di IVA detratta da restituire/rettificare.

Come scegliere il valore. Contare gli anni residui secondo le regole IVA applicabili al bene e alla data dell'operazione. In caso di dubbio, predisporre calcolo separato.

Implicazioni della scelta. Più anni residui significano maggiore rettifica e minore convenienza netta.

Effetto nel modello Excel. AF usa AE come numeratore della quota residua.

Errore da evitare. Non usare una stima "a occhio": documentare il conteggio. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!AF - Rettifica IVA (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AF non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Stima la rettifica IVA se l'operazione è esente/fuori campo e vi sono dati storici.

Perché serve. La rettifica può emergere quando cambiano le condizioni che hanno consentito la detrazione.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se l'importo è significativo, validare con prospetto IVA analitico.

Implicazioni della scelta. La rettifica è spesso il costo che modifica la decisione: può ridurre il risparmio o richiedere diversa strutturazione.

Effetto nel modello Excel. AF = AC x AE / AD se Y è Esente o Fuori campo.

Errore da evitare. Non trattare la rettifica come un costo eventuale da ignorare: va verificata prima della decisione. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!AG - Totale agevolato bene (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AG non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Somma imposta sostitutiva, registro agevolato, ipocatastali, IVA e rettifica per il singolo bene.

Perché serve. Serve a leggere il costo complessivo agevolato bene per bene.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se il valore è anomalo, verificare T, W, X, AB e AF.

Implicazioni della scelta. Permette di capire quali beni generano la convenienza o il costo maggiore.

Effetto nel modello Excel. AG = T + W + X + AB + AF.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Errore da evitare. Non confrontare solo T con le imposte ordinarie: includere IVA e indirette. Riferimenti: Logica modello.

Beni!AH - Totale ordinario bene (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AH non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Stima il costo del regime ordinario per il singolo bene.

Perché serve. Serve alla comparazione.

Come scegliere il valore. Non si compila. Dipende da plusvalenza ordinaria, aliquote ordinarie, registro, IVA e rettifica.

Implicazioni della scelta. È una stima semplificata: utile per decisione preliminare, da rifinire in fase di liquidazione.

Effetto nel modello Excel. AH = S x aliquote ordinarie + V + AB + AF.

Beni!AI - Risparmio (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AI non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Calcola la differenza tra totale ordinario e totale agevolato.

Perché serve. Misura il beneficio stimato sul singolo bene.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se negativo, l'agevolazione non è conveniente su quel bene o i dati sono da rivedere.

Implicazioni della scelta. Un bene può non essere conveniente anche se il pacchetto complessivo lo è. La decisione deve essere bene per bene.

Effetto nel modello Excel. AI = AH - AG.

Errore da evitare. Non guardare solo il risparmio aggregato se un bene ha alert IVA o agevolabilità. Riferimenti: Logica modello.

Beni!AJ - Agevolabilità (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AJ non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Restituisce OK o alert sulla base della strumentalità e della tipologia.

Perché serve. Serve a segnalare beni potenzialmente esclusi.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se compare alert, correggere F/E/C o rimuovere il bene dalla simulazione agevolata.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Implicazioni della scelta. Un alert di agevolabilità è il più grave: incide sul presupposto stesso della misura.

Effetto nel modello Excel. Formula basata su strumentalità per destinazione e beni mobili registrati strumentali.

Errore da evitare. Non cancellare l'alert per mantenere il risparmio. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!AK - Alert IVA (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AK non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Segnala possibili incongruenze IVA o necessità di rettifica.

Perché serve. L'IVA resta ordinaria e va documentata; il modello segnala quando la storia IVA richiede attenzione.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se segnala rettifica, tornare ad AA-AC-AD-AE.

Implicazioni della scelta. Un alert IVA può trasformare una simulazione favorevole in una operazione da riconsiderare.

Effetto nel modello Excel. Formula su Y, AA, AC e regime scelto.

Errore da evitare. Non ignorare alert "verificare assenza detrazione a monte". Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

Beni!AL - Note operative (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Beni, il campo AL non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Annotare documenti, assunzioni, criticità e verifiche.

Perché serve. Il dato numerico senza nota non basta. La nota spiega perché è stato scelto un valore o un regime.

Come scegliere il valore. Indicare fonte del valore, atto storico, visura, perizia, fatture IVA, eventuale posizione del notaio.

Implicazioni della scelta. Le note rendono il file consegnabile e difendibile. Senza note, l'utente futuro non saprà perché è stata fatta una scelta.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Effetto nel modello Excel. Campo libero, non incide sui calcoli.

Errore da evitare. Non lasciare vuoto su beni complessi o con IVA detratta. Riferimenti: Best practice dossier.

7. Decisioni critiche: perché scegliere un valore o un regime invece di un altro

Questa sezione raccoglie le scelte che più frequentemente generano dubbi. Il file non sostituisce la decisione professionale: aiuta a renderla esplicita. Ogni scelta deve essere motivata e deve lasciare traccia nelle note o nella checklist.

7.1 Valore catastale, valore normale o corrispettivo

Per gli immobili, la norma consente di determinare il valore normale in misura pari al valore catastale calcolato con i moltiplicatori dell'imposta di registro. Questa opzione è spesso conveniente perché riduce la plusvalenza agevolata e quindi l'imposta sostitutiva. Tuttavia, non deve essere scelta automaticamente. Occorre chiedersi se il bene è effettivamente un immobile per cui l'opzione è ammessa, se la rendita è corretta, se il moltiplicatore è coerente, se la rappresentazione societaria e il valore attribuito ai soci restano difendibili e se l'eventuale futura cessione del bene da parte del socio potrebbe generare effetti non desiderati.

Scelta	Quando è coerente	Effetto nel file	Rischio da presidiare
Valore catastale documentata.	**Immobili per cui l'opzione è ammessa e** valore normale.	**Riduce P, R e T se inferiore al** valore non coerente con dossier e riparto soci.	**Rendita/multiplicatore errati;**
Valore normale vuole usare valore di mercato o non è utilizzabile il catastale.	**Beni mobili registrati, immobili per cui si** mercato; confronto più prudente.	**Aumenta o allinea P al** adeguata.	**Perizia o documentazione non**
Corrispettivo attribuito/conguaglio.	**Cessione ai soci o assegnazione con valore** metodo, su P.	**Influisce su Q e, se scelto come** normativa o non coerente con atto.	**Corrispettivo sotto soglia**

7.2 IVA: imponibile, esente o fuori campo

La scelta IVA deve partire dalla storia del bene. Se la società non ha detratto IVA a monte, ad esempio perché ha acquistato da privato o in esenzione senza detrazione, l'assegnazione può essere fuori campo IVA. Se invece vi è stata detrazione, anche parziale, l'operazione deve essere trattata secondo le regole ordinarie: può essere imponibile, esente con eventuale rettifica, o imponibile per obbligo/opzione nei casi previsti. Il regime agevolato non modifica né aliquote né base imponibile IVA.

Dato da verificare	Se la risposta è SI	Se la risposta è NO

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

IVA detratta a monte? imponibilità/esenzione/rettifica.	**Compilare AA = SI, AC-AD-AE e valutare** assenza detrazione.	**Possibile fuori campo, ma documentare atto storico e**
Operazione imponibile? AB stima l'IVA.	**Compilare Y = Imponibile IVA e Z con aliquota;**	**Se esente/fuori campo, verificare rettifica su AF.**
Periodo di sorveglianza residuo? rilevante.	**Compilare AD e AE: il costo può essere**	**AF può essere zero, ma conservare prova del conteggio.**

7.3 Riserve: utili, capitale o sospensione d'imposta

La scelta delle riserve non è una mera quadratura patrimoniale. Le riserve di capitale tendono a ridurre il costo fiscale della partecipazione e possono generare sottozero; le riserve di utili richiedono attenzione alla tassazione del socio; le riserve in sospensione d'imposta scontano il 13% quando annullate. La Circolare 37/E e la Risoluzione 100/E hanno evidenziato la necessità che l'assegnazione sia coperta da riserve disponibili almeno pari al valore contabile attribuito al bene.

8. Foglio Riserve: capienza, natura e imposta 13%

Il foglio Riserve serve a evitare uno degli errori più frequenti: concentrarsi sulla plusvalenza e dimenticare la copertura contabile dell'assegnazione. L'assegnazione comporta l'annullamento di riserve contabili di utili e/o capitale; se si annullano riserve in sospensione d'imposta, si applica l'imposta sostitutiva del 13%. La capienza deve essere verificata prima della delibera, non dopo.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
3	**Riserva**	**Tipologia**	**Importo disponibile**	**Importo utilizzato**	**Aliquota 13%**	**Imposta 13%**	**Residuo**	**Priorita**	**Alert capienza**	**Note operative**
4	Riserve di utili libere	Utili	€ 220,000	€ 200,000	0.0%	0	€ 20,000	1	OK	Valutare tassazione dividendo in capo al socio
5	Riserve di capitale	Capitale	€ 380,000	€ 360,000	0.0%	0	€ 20,000	2	OK	Riduce costo fiscale partecipazione; verificare sottozero
6	Riserve in sospensione imposta	Sospensione imposta	€ 200,000	€ 172,930	13.0%	€ 22,481	€ 27,070	3	OK	Assoggettare a sostitutiva 13%
7	Riserva sovrapprezzo quote	Capitale	0	0	0.0%	0	0	4	OK	Compilare se presente
8	Versamenti conto capitale	Capitale	0	0	0.0%	0	0	5	OK	Compilare se presenti
9	Utile esercizio in corso	Utili	0	0	0.0%	0	0	6	OK	Solo se civilisticamente distribuibile
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										

22	**Controllo**	**Valore**	**Esito**	**Note**
23	Valore netto assegnato ai soci	934530		Da Beni
24	Riserve totali utilizzate	732930	ALERT: riserve non quadrate	Deve coincidere con valore assegnato
25	Imposta 13% riserve sospensione	22480.9		Da righe con aliquota 13%

Figura 8 - Riserve: tipologia, importi disponibili, utilizzi, imposta 13% e quadratura.

Riserve!A - Riserva (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo A non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare la denominazione della riserva o voce di patrimonio netto.

Perché serve. Serve a collegare il dato al bilancio e alla delibera.

Come scegliere il valore. Usare le stesse denominazioni del bilancio o del prospetto patrimonio netto.

Implicazioni della scelta. Una riserva non identificata rende difficile dimostrare la capienza e la natura fiscale.

Effetto nel modello Excel. Campo informativo.

Errore da evitare. Non raggruppare riserve eterogenee senza nota. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 37/E del 16.09.2016: ulteriori chiarimenti, trattamento contabile, riserve, plus/minusvalenze e profili particolari.

Monticchio & Partners

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Riserve!B - Tipologia (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo B non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Scegliere Utili, Capitale, Sospensione d'imposta o Mista.

Perché serve. La tipologia determina effetti soci e imposta 13%.

Come scegliere il valore. Classificare in base alla natura fiscale della riserva, non solo alla denominazione contabile.

Implicazioni della scelta. Una riserva in sospensione trattata come capitale sottostima il costo fiscale.

Effetto nel modello Excel. Guida E/F e note.

Errore da evitare. Non usare "Mista" senza dettaglio in nota. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%. Agenzia delle Entrate, Circolare 37/E del 16.09.2016: ulteriori chiarimenti, trattamento contabile, riserve, plus/minusvalenze e profili particolari.

Riserve!C - Importo disponibile (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo C non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire l'importo effettivamente disponibile della riserva.

Perché serve. La capienza è condizione operativa per assegnare il bene.

Come scegliere il valore. Partire dal bilancio e verificare vincoli civilistici, perdite, indisponibilità e delibere.

Implicazioni della scelta. Se le riserve non sono capienti, l'operazione deve essere ripensata o integrata.

Effetto nel modello Excel. I controlli confrontano disponibile e utilizzato.

Errore da evitare. Non usare patrimonio netto totale senza distinguere riserve disponibili. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Risoluzione 100/E del 27.07.2017: necessità di riserve disponibili almeno pari al valore contabile attribuito al bene in assegnazione.

Riserve!D - Importo utilizzato (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo D non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire la quota di riserva che viene annullata per l'assegnazione.

Perché serve. Serve a quadrare il valore contabile attribuito ai beni e gli effetti patrimoniali.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Come scegliere il valore. Deve essere coerente con delibera e valore contabile attribuito.

Implicazioni della scelta. Un importo superiore al disponibile genera alert; un importo inferiore al valore assegnato genera mancata quadratura.

Effetto nel modello Excel. Alimenta F, G e controlli B23-B26.

Errore da evitare. Non compilare D solo per far quadrare il valore netto se la riserva non è disponibile. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 37/E del 16.09.2016: ulteriori chiarimenti, trattamento contabile, riserve, plus/minusvalenze e profili particolari. Agenzia delle Entrate, Risoluzione 100/E del 27.07.2017: necessità di riserve disponibili almeno pari al valore contabile attribuito al bene in assegnazione.

Riserve!E - Aliquota 13% (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo E non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire 13% solo per riserve in sospensione d'imposta annullate.

Perché serve. La Legge 199/2025 prevede imposta sostitutiva del 13% sulle riserve in sospensione annullate.

Come scegliere il valore. Usare 0 per riserve di utili/capitale ordinarie; usare 13% per sospensione; in casi misti separare le righe.

Implicazioni della scelta. L'aliquota genera costo aggiuntivo; può ridurre il risparmio atteso.

Effetto nel modello Excel. F = D x E.

Errore da evitare. Non applicare 13% a tutte le riserve indistintamente. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Riserve!F - Imposta 13% (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo F non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Calcola l'imposta sulle riserve in sospensione utilizzate.

Perché serve. È autonoma rispetto alla sostitutiva sulle plusvalenze.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se alta, valutare diversa composizione riserve se civilisticamente possibile.

Implicazioni della scelta. Incide sul costo agevolato complessivo.

Effetto nel modello Excel. Somma in Dashboard e Simulazione.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Errore da evitare. Non confondere F con T del foglio Beni. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Riserve!G - Residuo (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo G non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Calcola la parte non utilizzata della riserva.

Perché serve. Serve a verificare capienza residua e possibili utilizzi futuri.

Come scegliere il valore. Non si compila.

Implicazioni della scelta. Residuo negativo segnala errore o impossibilità operativa.

Effetto nel modello Excel. G = C - D.

Errore da evitare. Non ignorare residui negativi. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Risoluzione 100/E del 27.07.2017: necessità di riserve disponibili almeno pari al valore contabile attribuito al bene in assegnazione.

Riserve!H - Priorità (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo H non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare l'ordine di utilizzo delle riserve.

Perché serve. Aiuta a documentare la logica di annullamento e la strategia fiscale.

Come scegliere il valore. Numerare 1, 2, 3 secondo delibera o scelta professionale.

Implicazioni della scelta. La priorità incide sull'esposizione di riserve di utili/capitale/sospensione e sugli effetti soci.

Effetto nel modello Excel. Campo di governance, non formula fiscale.

Errore da evitare. Non lasciare priorità casuali se il dossier va al cliente. Riferimenti: Best practice.

Riserve!I - Alert capienza (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo I non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Segnala utilizzo superiore alla disponibilità.

Perché serve. Serve a prevenire assegnazioni senza copertura patrimoniale.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se alert, correggere C/D o rivedere operazione.

Implicazioni della scelta. Un alert capienza è bloccante per una consegna professionale.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Effetto nel modello Excel. Formula: se D > C, alert.

Errore da evitare. Non cancellare l'alert. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Risoluzione 100/E del 27.07.2017: necessità di riserve disponibili almeno pari al valore contabile attribuito al bene in assegnazione.

Riserve!J - Note operative (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo J non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Annotare vincoli, delibere, bilancio e ragioni di utilizzo.

Perché serve. La nota permette di spiegare perché una riserva è stata scelta.

Come scegliere il valore. Indicare fonte, eventuali vincoli, riferimenti al verbale e impatti soci.

Implicazioni della scelta. Senza note, il foglio non spiega le scelte fiscali e civilistiche.

Effetto nel modello Excel. Campo libero.

Errore da evitare. Non lasciare vuoto per riserve in sospensione o miste. Riferimenti: Best practice dossier.

Riserve!B23-D26 - Controlli di quadratura (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Riserve, il campo B23-D26 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Riepilogano valore netto assegnato, riserve usate e imposta 13%.

Perché serve. Servono a verificare coerenza tra assegnazione e patrimonio netto.

Come scegliere il valore. Non si compilano. Se compare alert, tornare a C/D.

Implicazioni della scelta. Una mancata quadratura va risolta prima dell'atto.

Effetto nel modello Excel. Controllo tra Dashboard e Riserve.

Errore da evitare. Non usare il totale valore netto al posto del valore contabile se la delibera opera diversamente: documentare la scelta. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 37/E del 16.09.2016: ulteriori chiarimenti, trattamento contabile, riserve, plus/minusvalenze e profili particolari.

9. Foglio Simulazione: leggere la convenienza senza semplificare troppo

Il foglio Simulazione traduce il lavoro analitico in un confronto tra regime ordinario e regime agevolato. È utile per il cliente perché mostra il risparmio in modo leggibile, ma va letto con due cautele: il confronto

ordinario è semplificato e l'IVA resta fuori dall'agevolazione. Il professionista deve quindi usare la simulazione come base di discussione, non come liquidazione definitiva.

	A	B	C	D	E
3					
4	**Voce**	**Regime ordinario**	**Regime agevolato**	**Delta/risparmio**	**Note**
5	Imposte dirette/IRES-IRAP su plusvalenze	€ 198,927	€ 22,602	€ 176,325	Confronto semplificato
6	Riserve in sospensione	€ 48,247	€ 22,481	€ 25,767	Costo solo se riserve annullate
7	IVA	€ 33,000	€ 33,000	0	Non agevolata
8	Rettifica IVA	€ 26,000	€ 26,000	0	Da verificare
9	Registro	€ 114,150	€ 57,075	€ 57,075	Registro dimezzato
10	Ipo+cat agevolate	€ 3,200	€ 3,200	0	Fisse nel modello
11	Totale stimato	€ 423,524	€ 164,358	€ 259,166	
12	Risparmio %			61.2%	Indicatore di sintesi
13					
14	**Analisi per tipologia bene**	**Valore assegnato**	**Imposta sostitutiva**	**Rettifica IVA**	**Alert**
15	Fabbricati abitativi	€ 214,200	€ 6,336	0	0
16	Fabbricati strumentali	€ 514,080	€ 7,926	€ 26,000	0
17	Terreni	€ 56,250	€ 1,300	0	0
18	Mobili registrati	€ 150,000	€ 7,040	0	0

Figura 9 - Simulazione: confronto ordinario/agevolato e delta per componenti.

Simulazione!B5-D12 - Tabella confronto ordinario/agevolato (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Simulazione, il campo B5-D12 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Mostra per voci il costo ordinario, agevolato e il delta.

Perché serve. La disciplina agevolata sostituisce le imposte dirette ma non l'IVA; la tabella separa le componenti per evitare letture scorrette.

Come scegliere il valore. Leggere riga per riga: plusvalenze, sostitutiva, riserve, IVA, rettifica, registro e totali.

Implicazioni della scelta. Se il risparmio deriva solo da una scelta catastale molto bassa, rafforzare la documentazione. Se l'IVA è alta, evidenziare il cash flow.

Effetto nel modello Excel. Le formule aggregano Beni, Riserve e Input.

Simulazione!B15-E18 - Riepilogo per tipologia bene (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Simulazione, il campo B15-E18 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Riassume beni, valori e alert per classe.

Perché serve. Aiuta a individuare le categorie che generano maggior rischio o beneficio.

Come scegliere il valore. Usare per spiegare al cliente se la convenienza viene da immobili, terreni o mobili registrati.

Implicazioni della scelta. Un solo bene con alert può richiedere esclusione o ricalcolo anche se l'aggregato appare positivo.

Effetto nel modello Excel. Dati da foglio Beni.

Errore da evitare. Non usare il riepilogo al posto dell'analisi riga per riga. Riferimenti: Best practice.

10. Foglio IVA_Registro: perché l'IVA va letta separatamente

Il foglio IVA_Registro è costruito per evidenziare che IVA e imposte indirette non seguono sempre la stessa logica delle imposte dirette. Il regime agevolato dimezza il registro proporzionale e rende fisse le ipocatastali, ma non concede sconti IVA. Per questo il riepilogo per regime IVA è essenziale prima di concludere che l'operazione è conveniente.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
3										
4	**Sintesi da Beni**	**Conteggio**	**IVA stimata**	**Rettifica IVA**	**Note**		**Matrice IVA**	**Regola pratica**	**Dove compilare**	**Alert**
5	Imponibile IVA	€ 2	€ 33,000	0	IVA dovuta nei modi ordinari		Acquisto/costruzione con detrazione e operazione imponibile	Indicare aliquota IVA	Beni!Y:Z	OK se aliquota coerente
6	Esente IVA	€ 3	0	€ 26,000	Possibile rettifica se IVA detratta a monte		Immobile con regime naturale esente	Compilare storico detrazione	Beni!Y, AA:AE	Verificare rettifica
7	Fuori campo IVA	€ 3	0	0	Da usare se manca detrazione a monte		Acquisto da privato/esente senza detrazione	Detrazione a monte NO	Beni!Y, AA	Conservare atto storico
8	Totale	€ 8	€ 33,000	€ 26,000						
9										
10	**Imposte indirette**	**Ordinario**	**Agevolato**	**Risparmio**	**Note**		**Esempio**	**Aliquota ordinaria**	**Aliquota agevolata**	**Note**
11	Registro	€ 114,150	€ 57,075	€ 57,075	Registro proporzionale ridotto alla meta		Abitativo non prima casa	9%	4,5%	Verificare prezzo-valore
12	Ipotecaria + catastale	Da notaio	€ 3,200	Da stimare	Nel modello fisse per bene		Beni immobili agevolati	variabile	fisse	Verifica notarile
13	IVA	€ 33,000	€ 33,000	0	Non agevolata		Bene mobile con IVA detratta	22%	22%	Nessuna riduzione

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Figura 10 - IVA_Registro: riepilogo per regime IVA, rettifiche e imposte indirette.

IVA_Registro!B5-D7 - Riepilogo per regime IVA (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio IVA_Registro, il campo B5-D7 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Conta i beni imponibili, esenti e fuori campo e ne somma IVA/rettifiche.

Perché serve. Serve a capire se il carico IVA è reale, potenziale o assente.

Come scegliere il valore. Leggere insieme a Beni!Y-AF e alle note operative.

Implicazioni della scelta. Un bene fuori campo senza prova di assenza detrazione va segnalato; un bene esente con IVA detratta può generare rettifica.

Effetto nel modello Excel. Dati da foglio Beni.

Errore da evitare. Non confondere esente e fuori campo. Riferimenti: Agenzia delle Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016: quadro interpretativo su ambito soggettivo e oggettivo, valori, riserve, imposte indirette e IVA.

IVA_Registro!B11-C13 - Registro e imposte indirette (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio IVA_Registro, il campo B11-C13 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Confronta registro ordinario e agevolato e sintetizza ipocatastali.

Perché serve. Il beneficio indiretto dipende dal dimezzamento del registro proporzionale e dalla misura fissa ipocatastale.

Come scegliere il valore. Validare con il notaio il regime specifico del bene e la base imponibile.

Implicazioni della scelta. Il beneficio può essere rilevante, ma non sempre il registro è proporzionale se l'operazione è soggetta a IVA.

Effetto nel modello Excel. Dati da Beni!U-X.

Errore da evitare. Non usare il default senza verifica per casi prima casa, terreni, immobili strumentali o reverse charge. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

11. Foglio Checklist: trasformare il calcolo in fascicolo di lavoro

La Checklist è il ponte tra calcolo e controllo professionale. Ogni riga serve a raccogliere evidenze, assegnare responsabilità e chiudere i rischi aperti.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
3	Area	Controllo	Esito/valore	Fonte	Note operative	Stato	Owner	Scadenza	Documento da acquisire	Rischio	Azione suggerita	Link interno
4	Scadenze	Atto entro 30/09/2026	OK	L. 199/2025	Controllare data in input	In corso	Studio	30/09/2026	Bozza atto/delibera	Alto	Pianificare notaio	Input!B7
5	Soggetto	Società commerciale ammessa	Alfa Immobiliare S.r.l.	L. 199/2025	SNC/SAS/SRL/SPA/SAPA	Completato	Studio	30/06/2026	Visura camerale	Medio	Archiviare visura	Input!B6
6	Soci	Requisito soci al 30/09/2025	OK	L. 199/2025	Verificare titoli con data certa	In corso	Studio	05/07/2026	Libro soci/titoli	Alto	Aggiornare Soci	Soci!A3:O25
7	Beni	Esclusione beni strumentali per destinazione	OK	Circ. 26/E/2016	Controllare uso effettivo	In corso	Studio	10/07/2026	Contratti/visure	Alto	Aggiornare Beni	Beni!A3:AL33
8	Valori	Valore normale/catastale/corrispettivo	€ 934,530	L. 199/2025	Per immobili valutare opzione catastale	Da fare	Studio	20/07/2026	Visure/perizie	Medio	Completare H:O	Beni!H:O
9	Imposte	Imposta sostitutiva 8%/10.5%	€ 22.602	L. 199/2025	Aliquota da Input!B9	Da fare	Studio	10/08/2026	Calcolo imposte	Medio	Rivedere Dashboard	Dashboard!I8R
10	Riserve	Capienza riserve utilizzate	ALERT: riserve non quadrate	Ris. AE 100/E/2017	Riserve disponibili almeno pari al valore contabile assegnato	Da fare	Studio	15/08/2026	Bilancio/delibera	Alto	Verificare quadratura	Riserve!A3:J25
11	IVA	Regime IVA e detrazione a monte	OK	Circ. 26/E/2016	Agevolazione non incide sull IVA	Da fare	Studio	20/08/2026	Fatture storiche	Alto	Compilare IVA_Registro	IVA_Registro!A4:J13
12	Registro	Registro dimezzato e ipo-cat fisse	€ 60,275	L. 199/2025	Verificare con notaio	Da fare	Notaio	01/09/2026	Prospetto imposte atto	Medio	Confermare aliquote	Beni!U:X
13	Par condicio	Equipartizione/conguagli	OK	Principi societari	Valutare conguagli	Da fare	Studio	05/09/2026	Prospetto riparto	Medio	Rivedere Soci	Soci!K:O
14	Soci	Costo fiscale quote e soltoero	€ 519,530	TUIR	Possibile tassazione socio	Da fare	Studio	10/09/2026	Costo fiscale quote	Medio	Calcolo individuale	Soci!I:N
15	Versamenti	Rata 60% e 40%	€ 45,083	L. 199/2025	Predisporre F24	Da fare	Studio	30/09/2026	F24	Alto	Controllare codici tributo	Input!B14:F15
16	Report	Consegna dossier cliente	Conveniente	Metodo interno	Stampare Dashboard, Simulazione e Checklist	Da fare	Studio	15/09/2026	PDF finale	Medio	Conferma cliente	Dashboard!A1:L22

Figura 11 - Checklist: controlli, fonti, owner, rischio e azioni suggerite.

Checklist!A - Area (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo A non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indica la macro-area del controllo.

Perché serve. Aiuta a navigare tra requisiti soggettivi, beni, IVA, riserve e report.

Come scegliere il valore. Non richiede scelta fiscale, ma orienta la lettura.

Implicazioni della scelta. Una checklist ben organizzata riduce il rischio di dimenticare verifiche.

Effetto nel modello Excel. Campo descrittivo. Riferimenti: Best practice.

Checklist!B - Controllo (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo B non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Descrive il controllo da effettuare.

Perché serve. Ogni controllo corrisponde a un requisito normativo o operativo.

Come scegliere il valore. Leggere il controllo e poi verificare il foglio collegato.

Implicazioni della scelta. Un controllo saltato può invalidare la simulazione.

Effetto nel modello Excel. Campo descrittivo. Riferimenti: Best practice.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Checklist!C - Esito/valore (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo C non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Riporta un valore o alert automatico.

Perché serve. Serve a collegare la checklist al modello.

Come scegliere il valore. Non si compila. Se alert, tornare al foglio di origine.

Implicazioni della scelta. Un esito OK non sostituisce la documentazione: conferma solo la coerenza del modello.

Effetto nel modello Excel. Formula da fogli operativi.

Errore da evitare. Non cancellare formule. Riferimenti: Logica modello.

Checklist!D - Fonte (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo D non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indica la fonte normativa o operativa.

Perché serve. Serve a spiegare perché il controllo esiste.

Come scegliere il valore. Usare come promemoria per il memo cliente.

Implicazioni della scelta. Fonti non aggiornate richiedono aggiornamento del foglio Manuale_Fonti.

Effetto nel modello Excel. Campo descrittivo. Riferimenti: Fonti ufficiali e ricerche allegate.

Checklist!E - Nota compilazione (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo E non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Spiega cosa controllare.

Perché serve. Aiuta l'utente a non fermarsi al numero.

Come scegliere il valore. Leggere prima di cambiare input sensibili.

Implicazioni della scelta. Riduce errori di compilazione.

Effetto nel modello Excel. Campo guida. Riferimenti: Best practice.

Checklist!F - Stato (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo F non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Aggiornare con Da fare, In corso, Completato o Non applicabile.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Perché serve. Serve a gestire il lavoro e la consegna.

Come scegliere il valore. Usare Completato solo quando la prova è acquisita.

Implicazioni della scelta. Uno stato errato può far credere che la pratica sia pronta.

Effetto nel modello Excel. Dashboard può conteggiare attività aperte.

Errore da evitare. Non completare senza documento. Riferimenti: Best practice dossier.

Checklist!G - Owner (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo G non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare responsabile del controllo.

Perché serve. Serve a evitare responsabilità indefinite tra studio, cliente e notaio.

Come scegliere il valore. Usare nome o ruolo.

Implicazioni della scelta. Migliora la tracciabilità del processo.

Effetto nel modello Excel. Campo operativo. Riferimenti: Best practice.

Checklist!H - Scadenza (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo H non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Inserire deadline interna.

Perché serve. Le scadenze normative sono strette; il modello deve anticipare i tempi.

Come scegliere il valore. Fissare date prima del 30/09/2026 e delle scadenze di versamento.

Implicazioni della scelta. Scadenze tardive possono impedire verifiche su IVA, riserve o atti.

Effetto nel modello Excel. Campo operativo.

Errore da evitare. Non lasciare tutte le scadenze uguali. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Checklist!I - Documento (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo I non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare documento da acquisire.

Perché serve. La scelta fiscale deve essere supportata da evidenze.

Come scegliere il valore. Esempi: visure, libro soci, atti storici, perizia, registri IVA, bilancio, delibera.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Implicazioni della scelta. Documento mancante = rischio aperto.

Effetto nel modello Excel. Campo operativo.

Errore da evitare. Non indicare "ok" senza specificare prova. Riferimenti: Best practice.

Checklist!J - Rischio (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo J non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Classificare Alto, Medio o Basso.

Perché serve. Aiuta a dare priorità ai controlli.

Come scegliere il valore. Alto per agevolabilità/IVA/requisito soci; medio per valori; basso per anagrafiche.

Implicazioni della scelta. Il rischio guida azioni e comunicazione cliente.

Effetto nel modello Excel. Campo operativo.

Errore da evitare. Non classificare tutto come basso. Riferimenti: Best practice.

Checklist!K - Azione suggerita (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo K non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Indicare cosa fare per chiudere il rischio.

Perché serve. Trasforma un alert in attività concreta.

Come scegliere il valore. Scrivere azioni specifiche: recuperare atto, richiedere perizia, validare con notaio, predisporre prospetto IVA.

Implicazioni della scelta. Senza azione l'alert resta sterile.

Effetto nel modello Excel. Campo operativo.

Errore da evitare. Non scrivere "da verificare" senza indicare chi/cosa/quando. Riferimenti: Best practice.

Checklist!L - Link interno (cella azzurra - calcolo automatico)

Come leggere questa voce Nel foglio Checklist, il campo L non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Collega al foglio rilevante.

Perché serve. Accelera la navigazione e riduce errori.

Come scegliere il valore. Usare il link per tornare al punto di origine del controllo.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Implicazioni della scelta. Migliora l'esperienza utente.

Effetto nel modello Excel. Hyperlink interno.

Errore da evitare. Non modificare se non si cambia struttura del workbook. Riferimenti: Logica modello.

12. Manuale_Fonti e Parametri: aggiornare il modello senza romperlo

I fogli Manuale_Fonti e Parametri sono fogli di governo. Manuale_Fonti documenta le fonti usate; Parametri contiene valori normativi, aliquote, moltiplicatori e liste di convalida. L'utente ordinario non dovrebbe modificare Parametri salvo aggiornamenti normativi o scelta metodologica deliberata dallo Studio.

	A	B	C	D	E	F	G	H
3	Sezione	Contenuto	URL/Fonte	Uso nel tool	Note	Area	Responsabile	Stato
4	Uso rapido	1) Compilare Input; 2) completare Soci; 3) censire Beni; 4) indicare Riserve; 5) leggere Dashboard e Simulazione; 6) validare IVA/registro con il professionista.		Guida utente	Le righe esempio possono essere sostituite.	Tutto il file	Studio	Attivo
5	Legenda colori	Giallo = input. Azzurro = output/formule/alert. Grigio = note e workflow. Rosso = warning/premium.		Design	Convenzione applicata su tutti i fogli.	Tutto il file	Studio	Attivo
6	Normativa primaria	Legge 30 dicembre 2025 n. 199, art. 1 commi 35-41: finestra 2026, scadenza 30/09/2026, sostitutiva 8%/10,5%, riserve 13%, registro dimezzato, ipotecaria/catastale fisse.	https://www.normattiva.it/eli/id/2025/12/30/25G00212/CONSOLIDATED/	Parametri, Dashboard, Beni	Verificare eventuali modifiche successive.	Parametri	Studio	Da monitorare
7	Prassi ufficiale	Circolare Agenzia Entrate 26/E del 01/06/2016: disciplina di assegnazione/cessione beni ai soci, trasformazione in società semplice ed estromissione beni imprenditore individuale	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/298189/Circolare%2Bn.%2826E%2Bdel%25201%2Bgiugno%2B2016_Cir26E%2BDEL%2B01.06.16.pdf/12dbc2f9-de07-bd62-42be-601ad8cc6a70	Beni, IVA_Registro, Checklist	Base interpretativa.	Beni/IVA	Studio	Attivo
8	Prassi ufficiale	Circolare Agenzia Entrate 37/E del 16/09/2016: ulteriori chiarimenti su valore, base imponibile, IVA e criticità operative.	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/298102/Circolare%2Bn.%2837E%2Bdel%252016%2Bsettembre%2B2016_CIRCOLARE%2BN.%2B37%2BDEL%2B16%2BSETTEMBRE%2B2016.pdf/cf222e67-58d6-ef51-a541-000a6a84723f	Simulazione, Manuale	Integra la 26/E.	Manuale	Studio	Attivo
9	Prassi ufficiale	Risoluzione AE 100/E/2017: attenzione alla capienza delle riserve disponibili e agli effetti contabili.	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/302668/Risoluzione%2520n.%252010011%2520del%252027%2520luglio%25202017_RIS.ASSEGNAZIONE%2520AGEVOLATA.pdf/bb2364B0-8ee7-b0a9-650B-213f76149157	Riserve e Checklist	Utile per il controllo capienza riserve.	Riserve	Studio	Attivo
10	Ricerca allegata	Report AI Nassau del 09/06/2026: ripiloga normativa, IVA, esempi e criticità operative.	File allegato: 09 06 2026 ricerca AI NASSAU.pdf	Arricchimento checklist/manuale	Supporto non ufficiale; verificare fonti.	Manuale/Checklist	Studio	Allegato
11	Ricerca allegata	Report Eutekne AI del 09/06/2026: richiama scadenza 30/09/2026, requisito soci al 30/09/2025, sostitutiva, IVA e imposte indirette.	File allegato: 09 06 2026 ricerca AI EUTEKNE.pdf	Arricchimento operativo	Supporto dottrinale; non sostituisce verifica.	Manuale/IVA	Studio	Allegato
12	Benchmark funzionale	Pagina commerciale di riferimento: gestione immobili, fatturazione, ripartizione, valori catastali, imposte sostitutive, IVA e imposte indirette.	https://www.commercialistatelematico.com/ecommerce/assegnazione-beni-ai-soci-easy.html	Benchmark prodotto	File realizzato autonomamente.	Dashboard/Beni	Studio	Rilevato
13	Limiti	Il modello è una simulazione: non sostituisce verifica su atto, IVA, registro, rettifiche, soci particolari, regole civilistiche e delibere.		Disclaimer	Inserire nella scheda prodotto venduta.	Manuale	Studio	Attivo
14	Vendita premium	Consigliato includere: changelog, licenza, disclaimer, video demo, casi coperti/non coperti, aggiornamenti annuali e supporto clienti.		Go-to-market	Coerente con prodotto digitale professionale.	Manuale	Studio	Proposto
15	Changelog	Versione premium: popolati tutti i fogli, aggiunti IVA_Registro e Simulazione, commenti alle celle, formule estese, dashboard, checklist e fonti.		Versioning	Aggiornare ad ogni release.	Manuale	Studio	v2

Figura 12 - Manuale_Fonti: fonti, limiti, avvertenze e changelog.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
3	Parametro	Valore	Note	Codice	Descrizione	Tipologia	Moltiplicatore	Note	Lista	Valore	Lista	Valore	Lista	Valore
4	Data limite atto	30/09/2026	Termine operazioni agevolate 2026	A/2	Abitazione civile	Fabbricato abitativo	126.00	Altri immobili	Tipo societa	SRL	Regime IVA	Imponibile IVA	Stato	Da fare
5	Scadenza rata 60%	30/09/2026	Imposta sostitutiva	A/3	Abitazione economica	Fabbricato abitativo	126.00	Altri immobili	Tipo societa	SPA	Regime IVA	Esente IVA	Stato	In corso
6	Scadenza rata 40%	30/11/2026	Imposta sostitutiva	A/10	Ufficio/studio	Fabbricato strumentale	63.00	A/10	Tipo societa	SAPA	Regime IVA	Fuori campo IVA	Stato	Completato
7	Aliquota sostitutiva ordinaria	8.0%	Plusvalenze agevolate	C/1	Negozi e botteghe	Fabbricato strumentale	42.84	C/1	Tipo societa	SNC	Metodo valore	Valore catastale	Stato	Non applicabile
8	Aliquota sostitutiva società non operativa	10.5%	Società non operativa in 2 dei 3 periodi precedenti	C/2	Magazzini	Fabbricato abitativo	126.00	Altri C	Tipo societa	SAS	Metodo valore	Valore normale		
9	Aliquota riserve in sospensione	13.0%	Riserve annullate	D	Opifici e gruppo D	Fabbricato strumentale	63.00	Gruppo D	Operazione	Assegnazione	Metodo valore	Corrispettivo		
10	Aliquota IRES ordinaria stimata	24.0%	Conforto semplificato	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno	112.50	Verificare coefficiente	Operazione	Cessione	SI/NO	SI		
11	Aliquota IRAP ordinaria stimata	3.9%	Conforto semplificato	Terreno edificabile	Terreno edificabile	Terreno	1.00	Valore normale	Tipo bene	Fabbricato abitativo	SI/NO	NO		
12	Aliquota dividendi PF ritenuta	x, 0, Solo warning socio		Bene mobile registrato	Autoveicoli/natanti/strumentali	Bene mobile registrato	0.00	Valori normali	Tipo bene	Fabbricato strumentale	Tipo socio	Persona fisica		
13	Ipotecaria fissa default	€ 200	Imposte indirette agevolate						Tipo bene	Terreno agricolo	Tipo socio	Società		
14	Catastale fissa default	€ 200	Imposte indirette agevolate						Tipo bene	Terreno edificabile	Tipo socio	Ente		
15	Tolleranza per condizio	€ 0	Scostamento massimo per alert soci						Tipo bene	Bene mobile registrato	Riserva	Utili		
16	Registro abitativo ordinario default	€ 0	Per esempi e foglio Beni								Riserva	Capitale		
17	IVA standard default	€ 0	Per casi imponibili IVA								Riserva	Sospensione imposta		

Figura 13 - Parametri: aliquote, scadenze, moltiplicatori e liste.

Monticchio & Partners

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Governo modello!Manuale_Fonti!A-H - Fonti, limiti e note di aggiornamento (cella gialla - dato da compilare)

Come leggere questa voce Nel foglio Governo modello, il campo Manuale_Fonti!A-H non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Aggiornare descrizione fonte, link, ambito e stato quando cambiano norme o prassi.

Perché serve. Serve a mantenere il modello auditabile.

Come scegliere il valore. Usare fonti ufficiali come Normattiva e Agenzia Entrate; indicare ricerche allegate come supporto, non come fonte normativa primaria.

Implicazioni della scelta. Fonti datate o non verificate possono rendere il file poco affidabile verso terzi.

Effetto nel modello Excel. Non alimenta formule, ma sostiene il dossier.

Errore da evitare. Non cancellare le avvertenze sui limiti del tool. Riferimenti: Best practice fonti.

Governo modello!Parametri!B4-B6 - Date limite e versamenti (parametro)

Come leggere questa voce Nel foglio Governo modello, il campo Parametri!B4-B6 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Contengono data limite atto e scadenze di pagamento.

Perché serve. La Legge 199/2025 stabilisce termine operazioni e versamenti 60%/40%.

Come scegliere il valore. Modificare solo se cambia la norma o se si crea una nuova versione del modello.

Implicazioni della scelta. Un parametro data errato può far apparire agevolata una operazione fuori termine.

Effetto nel modello Excel. Alimenta Input e Dashboard.

Errore da evitare. Non aggiornare manualmente solo la Dashboard. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Governo modello!Parametri!B7-B9 - Aliquote sostitutive 8%, 10,5%, 13% (parametro)

Come leggere questa voce Nel foglio Governo modello, il campo Parametri!B7-B9 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Contengono aliquote agevolate.

Perché serve. Sono il cuore della disciplina agevolata.

Come scegliere il valore. Modificare solo in caso di modifica normativa.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Implicazioni della scelta. Un'aliquota errata produce errore su tutti i beni/riserve.

Effetto nel modello Excel. Alimenta Beni!T e Riserve!F.

Errore da evitare. Non cambiare aliquota per simulare sconti non previsti. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Governo modello!Parametri!B10-B11 - Aliquote ordinarie stimate (parametro)

Come leggere questa voce Nel foglio Governo modello, il campo Parametri!B10-B11 non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Contengono aliquote per confronto ordinario.

Perché serve. Servono a simulare il carico ordinario in modo sintetico.

Come scegliere il valore. Aggiornare per IRAP regionale o casi non standard, indicando la scelta in Manuale_Fonti.

Implicazioni della scelta. Influiscono sul risparmio stimato ma non sulla sostitutiva dovuta.

Effetto nel modello Excel. Alimentano Beni!AH.

Governo modello!Parametri!D-H - Categorie e moltiplicatori (parametro)

Come leggere questa voce Nel foglio Governo modello, il campo Parametri!D-H non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Guidano il valore catastale.

Perché serve. Il valore catastale si calcola con moltiplicatori; il parametro deve riflettere categoria e regole vigenti.

Come scegliere il valore. Aggiornare solo dopo verifica normativa e catastale.

Implicazioni della scelta. Moltiplicatori errati alterano la base agevolata.

Effetto nel modello Excel. Supportano compilazione Beni!I.

Errore da evitare. Non applicare moltiplicatore abitativo a terreni o C/1. Riferimenti: L. 30.12.2025 n. 199, art. 1, commi 35-41: soggetti, beni, requisito soci, valore catastale, imposta sostitutiva 8%/10,5%, riserve in sospensione 13%, registro dimezzato, ipocatastali fisse, versamenti 60%/40%.

Governo modello!Parametri!I-N - Liste convalida (parametro)

Come leggere questa voce Nel foglio Governo modello, il campo Parametri!I-N non va compilato in modo meccanico: la scelta del valore deve essere coerente con la disciplina applicabile e con la documentazione disponibile. Contengono opzioni dei menu a tendina.

Perché serve. Garantiscono coerenza nei dati e formule.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Come scegliere il valore. Modificare solo se si aggiornano formule e manuale.

Implicazioni della scelta. Una lista cambiata senza formule può generare output errati.

Effetto nel modello Excel. Alimenta dropdown in Input, Soci, Beni, Riserve e Checklist.

Errore da evitare. Non aggiungere nuove voci senza testare il modello. Riferimenti: Best practice modello.

13. Esempi guidati: come cambiano i risultati al cambiare delle scelte

13.1 Immobile abitativo acquistato da privato: perché "Fuori campo

IVA" può essere corretto Si consideri un appartamento non utilizzato nell'attività d'impresa, acquistato da privato, con costo fiscale 90.000 euro, valore normale 300.000 euro e valore catastale 126.000 euro. Nel foglio Beni si compila "Fabbricato abitativo", "Strumentale per destinazione = NO", valore normale 300.000, costo fiscale 90.000, metodo valore agevolato "Valore catastale", regime IVA "Fuori campo IVA", IVA detratta a monte "NO". La scelta del valore catastale riduce la plusvalenza agevolata a 36.000 euro, mentre il confronto ordinario continua a leggere una plusvalenza su valore normale. La scelta "Fuori campo IVA" è coerente solo se l'acquisto da privato e l'assenza di detrazione sono documentati.

Implicazione pratica Il cliente vede un forte risparmio sulle imposte dirette e sul registro, ma il fascicolo deve contenere l'atto storico di acquisto e la prova che non vi sia IVA detratta su interventi successivi rilevanti.

13.2 Negozio C/1 locato a terzi: perché strumentale per natura non significa escluso

Un negozio C/1 è strumentale per natura, ma se è locato a terzi e non utilizzato direttamente nell'attività propria della società può non essere strumentale per destinazione. Nel foglio Beni si può quindi indicare "Fabbricato strumentale" come tipo bene, ma "Strumentale per destinazione = NO". Questa distinzione è essenziale: se l'utente mette SI in strumentale per destinazione, il modello genera alert; se mette NO, deve però documentare la locazione o la mancata utilizzazione diretta.

Implicazione pratica La categoria catastale non basta: il dato decisivo è l'uso effettivo alla data dell'atto. Inserire nelle note contratto di locazione, comodato o altra evidenza.

13.3 Autovettura non strumentale: perché non si usa il valore catastale

Per un'autovettura non strumentale all'attività propria dell'impresa, il foglio deve usare "Bene mobile registrato" e metodo "Valore normale". La cella valore catastale non è pertinente. Il valore normale può

essere ricavato da listini, quotazioni o perizia. Se all'acquisto la società ha detratto IVA, anche parzialmente, il regime IVA va valutato attentamente e può essere imponibile o richiedere rettifica.

Implicazione pratica Il vantaggio fiscale sulle imposte dirette non giustifica un valore normale privo di prova. Per beni mobili registrati, la perizia o il listino è spesso più importante del calcolo stesso.

13.4 Capannone con IVA detratta: perché l'alert rettifica può cambiare la convenienza

Un capannone locato può essere agevolabile se non strumentale per destinazione, ma se la società ha detratto IVA su acquisto, costruzione o interventi, la compilazione non può fermarsi al valore catastale. In Beni!AA va indicato SI, in AC l'IVA detratta, in AD il periodo di sorveglianza e in AE gli anni residui. Se il regime IVA è esente o fuori campo, il modello stima una rettifica. Questo importo entra nel totale agevolato e può ridurre drasticamente il risparmio.

Implicazione pratica Prima di presentare il risparmio al cliente, recuperare registri IVA, fatture, data ultimazione lavori e eventuali rettifiche pregresse.

14. Appendice formule: cosa calcola il modello

Le formule del modello sono costruite per dare una stima operativa e leggibile. Non sostituiscono i calcoli dichiarativi completi, ma aiutano a individuare il perimetro del vantaggio e gli elementi da verificare.

Area	Formula logica	Interpretazione
Valore catastale catastale è ammessa.	**Rendita/reddito x moltiplicatore**	**Base utilizzabile per immobili quando l'opzione**
Valore agevolato metodo scelto	**Catastale / corrispettivo / valore normale secondo**	**Valore su cui stimare la plusvalenza agevolata.**
Plusvalenza agevolata 8% o 10,5%.	max(valore agevolato - costo fiscale, 0)	Base della sostitutiva
Plusvalenza ordinaria regime ordinario.	max(valore normale - costo fiscale, 0)	Base di confronto per
Imposta sostitutiva regime agevolato sulle dirette.	Plusvalenza agevolata x aliquota sostitutiva	Costo principale del
Registro agevolato registro proporzionale.	Registro ordinario / 2	Stima del dimezzamento del

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

Ipo+cat catastale fisse.	Imposte fisse da Parametri	Stima delle imposte ipotecaria e
IVA stimata carico IVA.	Valore normale x aliquota IVA se imponibile	Stima semplificata del
Rettifica IVA campo.	**IVA detratta x anni residui / periodo sorveglianza**	**Stima del costo da rettifica per operazioni esenti/fuori**
Totale agevolato bene rettifica	**Sostitutiva + registro agevolato + ipo/cat + IVA +**	**Costo complessivo stimato bene per bene.**
Risparmio bene singolo bene.	Totale ordinario - totale agevolato	Convenienza stimata del

Limite delle formule Il modello è intenzionalmente prudenziale e didattico. Alcuni casi richiedono calcoli più analitici: basi imponibili IVA particolari, imposte di registro fisse, prima casa, terreni agricoli con agevolazioni, reverse charge, pro-rata IVA, riserve miste e soci con regimi fiscali specifici.

15. Documenti da acquisire prima della consegna

Area	Documento	Perché è necessario
Società	**Visura camerale, statuto, ultimo bilancio,** situazione contabile aggiornata	**Verifica soggetto, attività, oggetto sociale, riserve e dati contabili.**
Soci	**Libro soci, atti di trasferimento quote, titoli con** data certa, patti parasociali se rilevanti	**Verifica requisito temporale e riparto.**
Beni immobili	**Visure catastali, planimetrie, atti di acquisto,** contratti di locazione/comodato, perizie	**Qualifica bene, valore, strumentalità e valore catastale/normale.**
Beni mobili registrati	**Libretto/registro, perizia o listini, atto di** acquisto, scheda cespite	**Valore normale e non strumentalità.**
IVA	**Fatture acquisto/costruzione/interventi, registri** IVA, dichiarazioni, prospetti pro-rata, rettifiche precedenti	**Determina imponibilità, fuori campo, esenzione e rettifica.**
Riserve	**Prospetto patrimonio netto, dettaglio riserve,** vincoli, delibere precedenti	**Verifica capienza e natura fiscale.**
Atto	**Bozza delibera, bozza atto notarile, eventuali** conguagli, accollo debiti	**Allinea file e documento giuridico.**
Versamenti	Calcolo F24 e scadenziario	Gestione 60% e 40% imposta sostitutiva.

Dott. Francesco Monticchio
Dott. Davide Pedone
Dott. Graziano Preite
Dott.ssa Annamaria Maci
Dott.ssa Sonia Preite

Dott. Gianluigi Maci
Dott. Pierpaolo Rapanà
Dott.ssa Arianna Mazzei
Dott. Gianmario Andriani
Ing. Antonio Perrone

16. Fonti utilizzate e note di cautela

Il manuale è stato redatto partendo dal file Excel con note hover e dalle ricerche allegate, integrando i riferimenti ufficiali disponibili. Le ricerche allegate sono utili come base operativa e raccolta di esempi, ma le fonti primarie restano la legge e la prassi ufficiale.

Fonte	Uso nel manuale	Nota
Legge 30 dicembre 2025 n. 199, art. 1, commi 35-41 - Normattiva	**Perimetro 2026: soggetti, beni, termini, aliquote, valore** catastale, registro, versamenti.	**Fonte normativa primaria da verificare in** versione vigente.
Legge 28 dicembre 2015 n. 208, art. 1, commi 115-120	**Schema originario richiamato dalla prassi 2016.**	**Base storica delle riaperture.**
Agenzia Entrate, Circolare 26/E del 01.06.2016	**Ambito soggettivo/oggettivo, valori, soci, imposte** indirette, IVA.	**Prassi cardine.**
Agenzia Entrate, Circolare 37/E del 16.09.2016	**Chiarimenti su trattamento contabile, riserve e casi** particolari.	**Prassi cardine per compilazione Riserve.**
Agenzia Entrate, Risoluzione 100/E del 27.07.2017	**Capienza delle riserve e valore contabile attribuito al** bene.	**Riferimento operativo per controllo** Riserve.

Nota di cautela Alcuni documenti di prassi e chiarimenti richiamati nelle ricerche allegate devono essere verificati nei testi ufficiali prima di essere citati in atti o pareri destinati a terzi. Il manuale utilizza tali riferimenti come traccia operativa e richiama come fonti primarie Normattiva e Agenzia delle Entrate.