

*LEGGI DI BILANCIO/ Interessati immobili strumentali di imprenditori individuali*

# Nuova estromissione agevolata

## Operazione possibile per beni posseduti al 31 ottobre

**DI FABRIZIO G. POGGIANI**

**R**itorna l'estromissione agevolata degli immobili strumentali dell'imprenditore individuale. Operazione possibile per i beni posseduti alla data dello scorso 31 ottobre. Un emendamento al ddl Bilancio approvato in commissione bilancio alla Camera richiama il comma 121, dell'art. 1 della legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016) che aveva come termine, per esercitare la detta facoltà il 31/5/2017, replicata con la successiva legge di bilancio 2017 (comma 566, art. 1, legge 232/2016). L'operazione agevolata riguarda esclusivamente gli imprenditori individuali, restando esclusi gli esercenti arti e professioni, le società e gli enti non commerciali, a prescindere dal regime contabile adottato e a prescindere dallo stato eventuale di liquidazione (circ. 26/E/2016); si ricorda, peraltro, che il comma 121 richiamato prevedeva

il perfezionamento dell'estromissione entro il 31/5/2016, se l'imprenditore individuale alla data del 31/10/2015 aveva la proprietà degli immobili e con effetti dell'operazione alla data dell'1/1/2016. Sono interessati all'estromissione gli immobili strumentali per natura e per destinazione, restando fuori quelli merce e quelli abitativi (patrimonio), compresi quelli utilizzati promiscuamente nell'esercizio dell'impresa e a titolo personale e quelli acquisiti in forza di un contratto di leasing. Si ricorda che, a sensi del comma 1, dell'art. 65, dpr 917/1986 (Tuir), gli immobili strumentali, di cui al comma 2, dell'art. 43 del Tuir, si considerano relativi all'impresa se indicati nell'inventario, di cui all'art. 2217 c.c. o, per le imprese in contabilità semplificata, se indicati nel registro dei beni strumentali o nella modalità di cui all'art. 13, dpr 435/2001 (registro Iva acquisti). L'imposta sostitutiva è pari all'8%

e deve essere applicata a una base imponibile determinata per differenza tra il valore normale dell'immobile all'atto di estromissione e il relativo costo fiscalmente riconosciuto; l'imprenditore potrà anche utilizzare, in luogo del valore di mercato, il valore catastale e, nel caso di valore normale (o catastale) inferiore al costo riconosciuto, l'imprenditore potrà comunque procedere senza versare alcuna imposta sostitutiva. Ai fini dell'imposizione indiretta, e in particolare dell'Iva, l'operazione si configura come operazione di «autoconsumo» (n. 5, comma 2, art. 2 del decreto Iva), rilevante ai fini del tributo, con la conseguenza che si dovrà applicare il regime in base ai soggetti e all'oggetto di estromissione (per esempio, le imprese che hanno acquistato senza addebito Iva o con indetraibilità dell'Iva all'acquisto tratteranno l'operazione come fuori campo, se trattasi di immobili strumentali). Vale il comportamento concludente e

quindi l'opzione si esercita con la semplice volontà di gestire l'immobile fuori dell'ambito dell'impresa individuale (circ. 26/E/2016) ma l'operazione si «perfeziona» con l'indicazione dell'operazione nell'apposito prospetto della dichiarazione dei redditi (risoluzione 82/E/2009). Per effetto dell'estromissione, il regime tributario degli immobili diventa quello tipico delle persone fisiche non imprenditori, sia per la quanto concerne l'imposizione diretta che per quella indiretta, a far data dall'1/1/2019; il pagamento dell'imposta sostitutiva dovrà essere eseguito, in questa nuova versione, in due rate, rispettivamente entro il 30/11/2019 ed entro il 16/06/2020, alla prima scadenza nella misura del 60% e alla seconda nella misura del residuo 40%, con codice tributo «1127» (risoluzione 73/E/2016); per quanto concerne l'Iva, invece, non essendo presente alcuna deroga, in presenza di debito, il versamento dovrà essere effettuato nei termini ordinari.

### L'estromissione dell'immobile strumentale

Tipologia	Beni strumentali per natura e/o destinazione posseduti dall'imprenditore individuale
Possesso	31 ottobre 2018
Imposta sostitutiva	8%
Base imponibile	Differenza tra valore normale, anche catastale, e valore fiscalmente riconosciuto
Versamento	60% il 30/11/2019 - 40% il 16/6/2020
Opzione	Comportamento concludente entro il 31/5/2019 e indicazione in dichiarazione dei redditi
Effetti	1° gennaio 2019



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.