Estromissione agevolata degli immobili dalla ditta individuale

Al comma 121 dellart. 1 della Legge di Stabilità 2016, è prevista la facoltà di estromettere, in modo fiscalmente agevolato, i beni immobili strumentali dell'imprenditore individuale.

Trattasi di una sorta di riedizione delle disposizioni già introdotte in passato nell'ordinamento, di cui l'ultima volta con l'articolo 1, comma 37, L. 244/2007.

La norma prevede che l'imprenditore individuale possa optare entro il 31 maggio 2016 per l'esclusione degli immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa posseduti alla data del 31 ottobre 2015, con effetto dal periodo di imposta in corso al 1/1/2016.

L'opzione si esercita entro il 31 maggio 2016, mediante comportamento concludente.

Soggetti ammessi all'agevolazione

Sono quindi soggetti all'agevolazione gli imprenditori individuali che siano in attività e posseggano gli immobili oggetto dell'estromissione sia alla data del 31 ottobre 2015 che alla data del 1 gennaio 2016.

Secondo gli orientamenti dell'Agenzia delle Entrate emessi in occasione delle precedenti norme (Circolare n. 40/E/2002), l'agevolazione compete anche a:

- impreda familiare;
- imprenditore in liquidazione;
- imprenditore erede o donatario.

Caratteristiche degli immobili

Possono essere estromessi gli immobili strumentali di cui all'articolo 43, c. 2 del TUIR, ovvero:

- gli **immobili strumentali per destinazione**, quindi utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte del possessore, indipendentemente dall'accatastamento;
- gli **immobili strumentali per natura**,quindi appartenenti a categorie catastali non abitative, in qualunque modo utilizzati dall'imprenditore.

Non sono condsiderati strumentali gli immobili detenuti a magazzino per la rivendita.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 65 del TUIR sono considerati relativi all'impresa gli immobili indicati nell'inventario, per i soggetti in contablità ordinaria, o risultanti dal registro dei beni ammortizzabili per i soggetti in contabilità semplificata.

Tuttavia tale previsione è entrata in vigore a partire dal 1 gennaio 1992, a seguito di una modifica del TUIR. Pertanto gli immobili acquistati antecedentemente al 1 gennaio 1992 potranno essere estromessi anche se non iscritti nell'inventario o nel registro dei beni ammortizzabili.

Possono essere estromessi gli immobili posseduti in comunione con il coniuge, per la parte che compete all'imprenditore, mentre per gli immobili in leasing, poiché la norma fa riferimento al "possesso" (riferibile ad un bene in proprietà o altro diritto reale) e non alla semplice detenzione, si ritiene non si possano estromettere.

L'imposta sostitutiva

Sulla base imponibile costituita dalla differenza tra valore normale dell'immobile e costo fiscalmente riconosciuto (al 1 gennaio 2016), si applica l'imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap pari all'8%, da versare in 2 rate:

- il 60% entro il 30 novembre 2016
- il 40% entro il 16 giugno 2017.

L'applicazione dell'Iva

L'estromissione è soggetta ad IVA secondo le regole ordinarie dell'imposta, con il valore normale quale base imponibile.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti