

LEGGE DI BILANCIO 2020- 18 DICEMBRE 2019 ORE 06:00

Termini riaperti per l'estromissione agevolata degli immobili degli imprenditori individuali

Nicola Forte - Dottore commercialista in Roma

La legge di Bilancio 2020 prevede ancora una volta la possibilità, per gli imprenditori individuali, di estromettere, a condizioni agevolate, gli immobili utilizzati nell'esercizio dell'attività d'impresa. Si tratta dell'ennesima riapertura dei termini rispetto a una misura che viene adottata costantemente a partire dal 2016. In particolare, l'agevolazione si applica anche alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni posseduti alla data del 31 ottobre 2019, poste in essere dal 1° gennaio al 31 maggio 2020. Non è stata prevista, invece, la riapertura dei termini dell'assegnazione agevolata per le società che pure potrebbe essere una misura interessante ed attesa dagli operatori.

La legge di Bilancio 2020 riapre i termini per l'**estromissione agevolata** degli immobili degli imprenditori individuali.

L'ambito applicativo della disposizione che ha riaperto i termini dell'estromissione agevolata è circoscritto sia dal punto di vista soggettivo, sia dal punto di vista oggettivo.

Ambito applicativo

La possibilità è limitata agli **imprenditori individuali** che possiedono e utilizzano nell'attività d'impresa immobili aventi **categoria catastale A/10, B, C, D ed E**. Si tratta degli immobili che presentano caratteristiche tali da essere considerati **strumentali per natura**.

L'opportunità può essere utilizzata sia dagli imprenditori individuali in contabilità ordinaria, ma anche dai semplificati che determinano il reddito d'impresa ai sensi dell'art. 66 TUIR.

L'utilizzo dei beni immobili nell'ambito dell'attività d'impresa esercitata deve risultare dalle scritture contabili, quindi dal libro degli inventari, dal libro dei beni ammortizzabili o da un prospetto "equivalente" destinato ad accogliere l'indicazione dei predetti beni e delle relative quote di ammortamento.

Presupposti temporali

La disposizione subordina la possibilità dell'estromissione agevolata alla circostanza che i beni immobili oggetto dell'operazione siano **posseduti alla data del 31 ottobre 2019**.

L'imprenditore individuale deve poi essere in attività alla data del 1° gennaio 2020, cioè alla data di entrata in vigore della legge di Bilancio, in modo da porre materialmente in essere l'operazione agevolata.

La tassazione dell'estromissione: imposte sui redditi e IVA

L'operazione risulta tassata con l'applicazione di un'**imposta sostitutiva dell'8%**.

Il tributo si applica sulla differenza tra il costo fiscalmente riconosciuto e il valore normale del bene, determinato con l'applicazione del criterio catastale.

La **materiale estromissione** dei beni deve essere effettuata **entro il 31 maggio 2020**.

Un elemento essenziale, al fine di **valutare la convenienza** dell'operazione, è rappresentato dalla disciplina IVA.

Quando conviene estromettere?

Se l'immobile non è stato costruito dall'imprenditore individuale che lo estromette, l'operazione sarà **esente** da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-*ter* del D.P.R. n. 633/1972.

Sotto questo profilo l'operazione risulterà ancora più conveniente in quanto l'imprenditore individuale, che fa entrare il bene immobile nella sua sfera privata, non risulterà inciso dall'imposta sul valore aggiunto in quanto non applicata per effetto della predetta esenzione.

Invece, se l'imprenditore individuale avesse costruito il fabbricato e l'operazione fosse effettuata non oltre i cinque anni dalla fine dei lavori, l'operazione di estromissione risulterebbe **imponibile** con un rilevante aggravio dell'imposizione. In tale ipotesi sarebbe comunque necessario versare l'imposta sul valore aggiunto ancorché non incassata. Ai fini del computo del tributo la base imponibile dovrà essere determinata esclusivamente ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. n. 633/1972. Non sarà così possibile fare riferimento, come ai fini delle imposte sui redditi, al valore catastale.

L'**operazione** risulterà parimenti **vantaggiosa** anche nell'ipotesi in cui il fabbricato oggetto di estromissione da parte dell'imprenditore, sia stato precedentemente acquistato da un privato che lo possedeva. In tale ipotesi l'estromissione sarà un'operazione **fuori campo IVA** ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 633/1972.

Un ulteriore elemento da prendere in considerazione riguarda l'eventuale esecuzione di lavori di **ristrutturazione** sull'immobile oggetto di estromissione. Se si tratta di lavori straordinari, che hanno attribuito all'imprenditore il diritto a considerare in detrazione l'imposta sul valore aggiunto, troverà applicazione il meccanismo della rettifica alla detrazione previsto dall'art. 19-*bis*2 del D.P.R. n. 633/1972.

Il contribuente dovrà versare nuovamente nelle casse dell'erario, l'IVA precedentemente considerata in detrazione, nella misura di tanti decimi quanti sono quelli mancanti al compimento di un decennio. Ciò avendo riguardo alla data di esecuzione dei lavori che hanno determinato la detrazione dell'imposta e la data oggetto di estromissione agevolata.

Ad esempio, se alla predetta data sono decorsi otto anni, l'imprenditore individuale dovrà versare i due decimi dell'imposta complessivamente detratta in precedenza. In tale ipotesi l'operazione potrà rivelarsi relativamente conveniente.

Invece se i lavori fossero stati effettuati di recente, l'imprenditore rischierebbe di versare quasi integralmente l'IVA precedentemente considerata in detrazione. L'onere potrebbe rivelarsi di una misura tale da rendere poco conveniente l'operazione di estromissione. Ciò in quanto l'imprenditore individuale resterebbe inciso per un importo equivalente all'IVA risultante a debito per effetto dell'applicazione della **rettifica della detrazione**.