

**NEWSLETTER per i Soci Confindustria Chieti Pescara
a cura dello Studio Catena – Dottori Commercialisti**

**BENI STRUMENTALI: LA LORO ESTROMISSIONE SOLO PER GLI
IMPRENDITORI INDIVIDUALI**

Dopo due anni di stop, la Legge 145/2018 (Legge di Bilancio 2019) riprende il provvedimento di estromissione agevolata dei beni per l'imprenditore individuale già previsto dalla Legge di Bilancio 2016 (L. 2018/2015). Contrariamente al passato, nel 2019 tale possibilità riguarda solo le imprese individuali. Più precisamente, saranno i soli operatori economici che svolgono attività d'impresa in forma individuale (artigiani, commercianti, imprenditori agricoli, ecc...) a poter beneficiare dell'estromissione dei beni prevista dalla Legge di Bilancio 2019. La scadenza è fissata per il 31/05/2019. Non sono quindi ammessi professionisti, società di capitali, società di persone ed enti non commerciali. L'agevolazione consiste nel trasferire beni immobili strumentali d'impresa alla sfera personale dell'imprenditore individuale, pagando un'imposta sostitutiva dell'8% al posto delle ordinarie Irpef e Irap, da versare in due rate: il 60% dell'importo dovuto, entro il 30 novembre 2019 ed il restante il 40% dell'importo dovuto, entro il 16 giugno 2020.

La base imponibile di tale imposta sostitutiva è data dal differenziale tra il valore normale (o valore catastale) dell'immobile in oggetto ed il suo valore fiscale, per semplificare:

valore normale: valore di mercato (o valore catastale). Quest'ultimo si determina moltiplicando il valore della rendita catastale rivalutata del 5% con il moltiplicatore di cui all'art. 52, co 4 del Dpr 131/1986 (es: per gli immobili di categoria catastale A/10 e D il moltiplicatore è 63, ecc...)

Valore fiscale: costo d'acquisto al netto delle quote di ammortamento fiscalmente dedotte.

E' possibile accedere all'estromissione anche se la differenza tra i due valori è pari a zero: in questo caso non sarà dovuta alcuna imposta sostitutiva, senza impedire la buona riuscita dell'operazione di estromissione (circolare 26/E/2016).

Si sottolinea, quindi, che sussiste la possibilità di scegliere tra valore di mercato e valore catastale del bene, a seconda di quale sia inferiore per poter contenere l'imponibile e trarre maggiore convenienza impositiva (ovvero conviene adottare il valore catastale qualora sia inferiore al valore normale).

Nel caso di **impresa familiare**, disciplinata dall'art 230 bis del Codice Civile, i collaboratori dell'imprenditore, quali il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado, hanno diritto al mantenimento, alla partecipazione agli utili, ai beni acquistati, agli incrementi aziendali, in ragione del lavoro svolto all'interno dell'impresa. Di conseguenza nel caso in esame in cui è prevista l'estromissione di un bene dall'impresa, è necessario il voto favorevole dei collaboratori, altrimenti quest'ultimi hanno diritto alla liquidazione della loro parte, considerando, in ogni caso, il valore del bene oggetto di estromissione.

Si precisano, inoltre, i seguenti punti:

- Gli immobili oggetto dell'estromissione devono rientrare nell'art. 43, co.2 del Tuir, vale a dire beni strumentali **per natura** (comprendendo le categorie A/10, B, C, D, E) oppure beni strumentali **per destinazione** ovvero destinati all'uso esclusivo d'impresa e devono risultare posseduti dall'imprenditore alla data del **31.10.2018**.
- Il requisito del **possesso** dell'immobile esclude che possano essere oggetto di estromissione immobili acquisiti mediante locazione finanziaria (leasing), a meno che non venga esercitato il riscatto del bene. Nel caso in cui l'imprenditore abbia concesso in locazione un immobile strumentale per natura, di sua proprietà, a terzi soggetti, è possibile procedere all'estromissione agevolata poiché sussistono sia il requisito del possesso del bene che della sua strumentalità. Qualora, invece, si tratti di un immobile che non sia strumentale per natura, che sia stato concesso a terzi, l'agevolazione non è più applicabile in quanto verrebbe a mancare il requisito fondamentale dell'uso esclusivo dell'immobile per l'attività d'impresa.
- In quanto immobili strumentali è necessaria la loro **iscrizione** nel libro inventari (per le imprese con contabilità ordinaria) o nel registro dei beni ammortizzabili (per quelle con contabilità semplificata). Va ricordato che per gli immobili strumentali per destinazione tale iscrizione è divenuta obbligatoria con l'entrata in vigore della legge 413/1991, mentre per quelli strumentali per natura lo è sempre stata.
- L'estromissione di immobili aziendali è un'operazione soggetta a **Iva**; tuttavia può non esserlo se, a suo tempo, l'acquisto del bene sia stato fatto da un privato, da altra impresa operante in regime di esenzione, dalla stessa impresa costruttrice che abbia ceduto il bene

oltre i 5 anni dal completamento della costruzione, o più semplicemente se l'acquisto sia avvenuto prima del 1° gennaio 1973 (anno in cui è entrata in vigore la disciplina dell'Iva).

- Nulla è dovuto per **l'imposta catastale, ipotecaria e di registro** poiché l'operazione in esame è esclusivamente un trasferimento del bene dalla sfera imprenditoriale a quella personale dell'imprenditore, non un trasferimento della proprietà.

Non è necessario predisporre nessun documento che dichiari che il bene agevolato sia utilizzato, con l'operazione in oggetto, per l'autoconsumo personale dell'imprenditore: bisognerà semplicemente registrare l'operazione sul libro giornale o registro dei beni ammortizzabili, a seconda del tipo di contabilità dell'impresa, che non rappresenta nessuno ostacolo per l'applicazione del regime agevolato, e riportare nella dichiarazione dei redditi i valori dei beni estromessi e della relativa imposta sostitutiva.

Per gli imprenditori individuali in genere e, in particolare, per coloro che hanno in previsione di chiudere l'attività entro breve termine, l'opportunità di estromettere beni aziendali corrispondendo l'imposta sostitutiva, è da considerare con grande attenzione.

Il risparmio fiscale può essere molto rilevante.