

## Normativa e prassi

# Opzione in scadenza per l'estromissione "agevolata"

15 Aprile 2008

Scelta operabile dagli imprenditori individuali entro il 30 aprile Rilevante, a tal fine, il comportamento concludente del contribuente



Si avvicina il 30 aprile, termine concesso agli imprenditori individuali per optare per l'esclusione dei beni immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva. L'agenzia delle Entrate interviene, dunque, con la **circolare n. 39/E** a illustrare la disposizione agevolativa, introdotta dalla legge finanziaria per il 2008 allo scopo di consentire *"all'imprenditore individuale una maggiore flessibilità in ordine alla definizione dell'assetto patrimoniale della propria impresa"*.

### Soggetti interessati

Il beneficio è "sfruttabile" da quanti dal 30 novembre 2007 al 1° gennaio 2008 rivestivano la "qualifica" di imprenditore individuale. Non è preclusivo all'agevolazione lo stato di liquidazione, alle stesse date, dell'impresa.

Accesso negato alla facoltà, invece, se al 1° gennaio 2008 la qualifica di imprenditore individuale sia venuta meno. Semaforo rosso anche nel caso in cui, anteriormente al 1° gennaio 2008, l'unica azienda dell'imprenditore individuale sia stata concessa in affitto o in usufrutto.

La scelta di procedere all'estromissione agevolata può essere operata anche

- dall'erede dell'imprenditore, deceduto successivamente al 30 novembre 2007, che abbia proseguito l'attività del de cuius in forma individuale
- dal donatario dell'azienda che abbia proseguito l'attività imprenditoriale del donante. In tal caso l'azienda sarà assunta agli valori riconosciuti nei confronti del dante causa.

Possono procedere all'estromissione anche gli imprenditori che applicano il regime dei "contribuenti minimi".

### Beni suscettibili di estromissione

Possono essere "esclusi" dal patrimonio dell'impresa i beni immobili, posseduti dall'imprenditore alla data del 30 novembre 2007:

- strumentali per destinazione, utilizzati dall'imprenditore in maniera esclusiva e diretta per l'esercizio dell'impresa
- strumentali per natura (vale a dire quelli "che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni"), anche se non utilizzati direttamente dall'imprenditore o anche se dati in locazione o comodato.

La strumentalità dell'immobile va verificata al 30 novembre 2007.

Non viene meno la possibilità di estromettere l'immobile concesso in uso a terzi a qualsiasi titolo successivamente al 30 novembre 2007.

### Una precisazione.

Gli immobili strumentali, per natura o per destinazione, si considerano relativi all'impresa individuale solo se annotati nell'inventario o, per le imprese in contabilità semplificata, nel registro dei beni ammortizzabili. Dal momento, però, che prima dell'entrata in vigore della legge n. 413/1991 gli immobili strumentali per destinazione erano sempre considerati relativi all'impresa, anche in mancanza di indicazione nell'inventario:

- per gli immobili strumentali per natura, l'esclusione dal patrimonio può essere effettuata solo se gli stessi risultano indicati in inventario
- per gli immobili strumentali per destinazione acquisiti a partire dal 1° gennaio 1992, l'esclusione è possibile solo se gli stessi sono indicati nell'inventario (o nel registro dei beni ammortizzabili)
- per gli immobili strumentali per destinazione acquisiti fino al 31 dicembre 1991, l'estromissione è possibile a prescindere dalla loro indicazione nell'inventario.

Possono essere esclusi dal patrimonio dell'impresa, per la quota di pertinenza dell'imprenditore, anche gli immobili da questo posseduti in comunione con altri soggetti.

#### L'esercizio dell'opzione

L'opzione va esercitata entro il 30 aprile 2008, con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 2008. E' rilevante, a tal fine, il comportamento concludente del contribuente (come, ad esempio, la contabilizzazione dell'estromissione sul libro giornale o sul registro dei beni ammortizzabili), *"fermo restando il perfezionamento dell'opzione con il pagamento dell'imposta sostitutiva"*.

Gli imprenditori "minimi", esonerati dalla tenuta sia del registro dei beni ammortizzabili sia di quello acquisti ai fini Iva, *"annoteranno l'estromissione nei registri tenuti fino al periodo d'imposta 2007 che recano iscrizione dei beni immobili interessati"*.

#### Imposta sostitutiva. Base imponibile

Base imponibile dell'imposta sostitutiva è la differenza tra il valore normale e il valore fiscale (vale a dire il valore iscritto nel libro degli inventari, oppure nel registro dei beni ammortizzabili, al netto delle quote di ammortamento fiscalmente dedotte fino al periodo d'imposta 2007, tenendo conto di eventuali rivalutazioni fiscalmente rilevanti) del bene immobile "escluso".

L'opzione è ammessa anche nell'ipotesi di base imponibile nulla (valore normale uguale al valore fiscale del bene immobile).

Se l'immobile è posseduto in comunione, *"rileva solo la quota parte del valore normale di pertinenza dell'imprenditore"*.

#### Imposta sostitutiva. Quantificazione

L'imposta, pari al 10% della base imponibile (prima indicata come differenza fra il valore normale e quello fiscalmente riconosciuto al bene immobile che si intende far fuoriuscire dal patrimonio dell'impresa), è sostitutiva dell'Irpef, dell'Irap e dell'Iva.

Per gli immobili la cui cessione è soggetta a Iva, l'importo da versare è aumentato in misura pari al 30% dell'imposta sul valore aggiunto applicabile al valore normale con aliquota propria del bene. Di seguito, l'esempio numerico riportato in circolare:

Valore normale = 180mila

Valore fiscale = 100mila

Imposta sostitutiva senza Iva = 8 mila (80mila x 10%)

Maggiorazione a titolo Iva = 10.800 (180mila x 20% x 30%)

Imposta sostitutiva dovuta = 18.800 (10.800 + 8mila)

La maggiorazione in questione non è dovuta

- dagli imprenditori che a partire dal 1° gennaio 2008, avvalendosi del regime dei minimi, effettuano le cessioni dei beni in franchigia Iva
- per le estromissioni di beni immobili per i quali l'Iva non è stata detratta all'atto del relativo acquisto, compresa l'ipotesi di acquisto presso un privato o di provenienza dal patrimonio personale dell'imprenditore.

#### Modalità di versamento

Il 40% dell'imposta sostitutiva dovuta ("estinguibile" anche mediante compensazione) deve essere versata entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 2007. Il pagamento del rimanente 60% va effettuato in due rate di pari importo entro il 16 dicembre 2008 e il 16 marzo 2009, con applicazione, sulle rate successive alla prima, degli interessi nella misura del 3% annuo.

E' il versamento della prima rata (il 40%) a perfezionare l'estromissione. Di conseguenza, *"l'omesso o insufficiente versamento delle rate successive alla prima non ne determina l'inefficacia, ma legittima l'iscrizione a ruolo, ai sensi degli articoli 10 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 602, degli importi non versati, dei*

*relativi interessi e della sanzione di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471", fermo restando la possibilità, per il contribuente di avvalersi, per gli importi non versati, del "ravvedimento operoso".*

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/opzione-scadenza-lestromissione-agevolata>