

Normativa e prassi

Beni in leasing, porta sbarrata all'estromissione agevolata

8 Maggio 2008

La detenzione in locazione finanziaria, al 30 novembre 2007, non integra il requisito del "possesso"

Thumbnail
Image not found or type unknown

L'opzione per l'estromissione dei beni strumentali dal patrimonio dell'imprenditore individuale - prevista all'articolo 1, comma 37, della legge finanziaria per il 2008 - non può essere esercitata qualora i beni siano detenuti, alla data del 30 novembre 2007, mediante un contratto di locazione finanziaria. In tale ipotesi, infatti, non risulta soddisfatto il requisito del possesso prescritto dalla norma. Questo è, in sintesi, quanto chiarito dall'agenzia delle Entrate, con la **risoluzione n. 188/E** dell'8 maggio.

La disciplina

La disciplina dell'estromissione agevolata, riproposta⁽¹⁾ dall'ultima Finanziaria, consente agli imprenditori individuali di escludere i beni immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa mediante versamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Irap e dell'Iva.

Il versamento dell'imposta sostitutiva consente al contribuente di realizzare un risparmio d'imposta rispetto all'ipotesi di estromissione ordinaria del bene dal patrimonio dell'impresa.

In particolare, l'imposta sostitutiva è pari al 10% della differenza tra il valore normale dei beni e il relativo valore fiscale. Si ricorda che il valore fiscalmente riconosciuto è il valore iscritto nel libro inventari (o nel registro dei beni ammortizzabili) al netto delle quote fiscalmente dedotte fino al periodo d'imposta 2007; il valore normale è, invece, quello che si ottiene applicando i moltiplicatori stabiliti dalle singole leggi d'imposta alle rendite catastali.

Occorre tener presente, inoltre, che per i beni la cui cessione è soggetta a Iva, l'imposta sostitutiva è aumentata di un importo pari al 30% dell'Iva calcolata sul valore normale del bene.

Supponendo, ad esempio, un bene immobile strumentale soggetto a Iva con valore normale di

200mila e valore fiscale di 150mila, l'imposta sostitutiva sarà pari a 17mila, ossia alla somma tra l'imposta sostitutiva senza Iva, vale a dire 5mila ($50.000 \times 10\%$), e la maggiorazione a titolo di Iva, cioè 12mila [$(200.000 \times 20\%) \times 30\%$].

Il contribuente dovrà versare il 40% dell'imposta sostitutiva entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta 2007; l'importo residuo sarà versato in due rate entro il 16 dicembre 2008 e il 16 marzo 2009.

La circolare 39/2008 ha precisato che l'opzione, da esercitare entro il 30 aprile 2008, si perfeziona con il versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva e, di conseguenza, l'omesso o insufficiente versamento delle rate successive determina l'iscrizione a ruolo degli importi non versati.

Per beneficiare del regime agevolato dell'estromissione è necessario che i beni immobili, alla data del 30 novembre 2007, siano:

- posseduti dall'imprenditore individuale
- strumentali per natura o per destinazione.

La strumentalità richiesta dalla norma è quella definita dal comma 2 dell'articolo 43 del Tuir: sono strumentali per destinazione, quindi, i beni utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa, mentre assumono la qualifica di beni strumentali per natura quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (ossia classificati nei gruppi B, C, D, ed E e nella categoria A/10 qualora la destinazione a ufficio sia prevista nella licenza o concessione edilizia).

La circolare 39/2008 ha inoltre messo in evidenza che gli immobili strumentali per natura possono essere estromessi anche se concessi in locazione o in comodato, mentre per gli immobili strumentali per destinazione l'agevolazione spetta solo se utilizzati in maniera esclusiva e diretta per l'esercizio dell'impresa.

La risoluzione n. 188/E

L'agenzia delle Entrate ha "illustrato" il secondo requisito previsto dal predetto comma 37 per l'estromissione agevolata, ossia il possesso dei beni alla data del 30 novembre 2007.

A tal fine, la risoluzione ha ricordato la definizione civilistica, contenuta nell'articolo 1140 del

Codice civile, in base alla quale il possesso è rappresentato dal "*potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale*". Anche per l'imprenditore individuale, quindi, il possesso risulta soddisfatto qualora i beni siano posseduti in proprietà o con altro diritto reale nell'ambito della sfera imprenditoriale.

Ne deriva che la locazione finanziaria non soddisfa il requisito del possesso, considerato che il relativo contratto determina la mera detenzione dei beni.

In definitiva, la disciplina agevolata dell'estromissione non può essere "fruita" dall'imprenditore individuale che detiene beni in *leasing* alla data del 30 novembre 2007.

NOTE:

1) In precedenza la disciplina dell'estromissione agevolata era stata introdotta dall'articolo 58 della legge 413/1991 e dall'articolo 3, commi da 4 a 6, della legge 448/2001.

di

Vincenzo Cipriani

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/beni-leasing-porta-sbarrata-allestromissione-agevolata>