

# Trattamento dei cespiti prima, durante e dopo il regime forfettario e possibile estromissione a costo zero dell'immobile strumentale

di [Vito Dulcamare](#)

Pubblicato il 13 Febbraio 2019

L'elevazione del limite dei ricavi e compensi per l'applicabilità del regime forfettario dovrebbe avere interessato anche una moltitudine di imprenditori individuali che risultano utilizzare immobili strumentali di proprietà. Considerando, quindi, la riapertura del termine per effettuare l'opzione per l'estromissione degli immobili strumentali, con pagamento dell'imposta sostitutiva dell'8% sull'eventuale plusvalenza, ci si pone la questione se, per i contribuenti forfettari, una simile estromissione sia ugualmente concretizzabile a costo fiscale zero, considerato quanto prevedono le norme in materia di determinazione forfettaria di reddito

L'elevazione del limite dei ricavi e compensi per l'applicabilità del regime forfettario dovrebbe avere interessato anche una moltitudine di imprenditori individuali che risultano utilizzare immobili strumentali di proprietà.



Considerando, quindi, la **riapertura**, prevista dall'**art. 1, comma 66 della legge n. 145/2018 (legge di bilancio 2019)**, del termine per effettuare l'opzione per l'**estromissione degli immobili strumentali**, con pagamento dell'imposta sostitutiva dell'8% sull'eventuale plusvalenza, ci si pone la questione se, **per i contribuenti forfettari, una simile estromissione sia ugualmente concretizzabile a costo fiscale zero**, considerato quanto prevedono le norme in materia di determinazione forfettaria del reddito.

Per affrontare la questione, è necessario esaminare le modalità di determinazione forfettaria del reddito d'impresa e, in particolare, il trattamento delle plusvalenze e minusvalenze sui beni strumentali realizzate in pendenza del regime[1] e, per avere una visione complessiva della gestione dei cespiti, completare l'argomento con il trattamento all'entrata e all'uscita dal regime forfettario.

## La determinazione forfetaria del reddito d'impresa

Il [comma 64 dell'art. 1 della legge n. 190/2014](#) prevede che, in regime forfetario, il reddito imponibile è determinato applicando all'ammontare dei ricavi o dei compensi il coefficiente di redditività nella misura indicata per ciascuna tipologia di attività, secondo quanto indicato in una apposita tabella.

Ai fini della determinazione del reddito, **rilevano quindi soltanto:**

- i ricavi (o compensi) incassati nel corso dell'anno dal soggetto forfetario
- il coefficiente di redditività.

Tale specifica modalità di determinazione del reddito esclude ogni rilevanza tributaria a tutti gli altri elementi positivi e negativi di natura reddituale; in particolare, non rilevano i componenti negativi d'ogni genere compreso gli ammortamenti, le plusvalenze e le minusvalenze realizzate sui beni strumentali.[2]

Tale irrilevanza origina dal fatto che, come indicato nella [circolare n. 10/E/2016](#), par. 4.3, *“le spese sostenute nello svolgimento dell'attività di impresa, arte o professione rilevano, dunque, in base alla percentuale di redditività attribuita, in via presuntiva, all'attività effettivamente esercitata”*.

## Il trattamento dei cespiti alla fuoriuscita dal regime forfetario

Relativamente ai beni strumentali, la disciplina del regime forfetario prevede però una particolare norma applicabile al momento della fuoriuscita (per opzione o per obbligo) dal regime forfetario.

In particolare, l'ultima parte del [comma 72](#) del citato **art. 1 della legge n. 190/2014** prevede quanto segue:

*Nel caso di cessione, successivamente all'uscita dal regime forfetario, di*

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

**A partire da 15€ al mese**

**Scegli il tuo abbonamento**