Estromissione agevolata dei beni immobili dell'imprenditore individuale

di Giancarlo Modolo, Annamaria Bettagno

Pubblicato il 9 Marzo 2023

Analisi dei requisiti soggettivi e oggettivi e della **determinazione del valore** dei **beni immobili dell'imprenditore individuale** nel caso in cui si opti per l'**estromissione agevolata**.
Vediamo come definire la base imponibile e i riflessi sull'IVA.

Aspetti generali dell'estromissione agevolata di beni immobili dell'imprenditore individuale

Con l'**art. 1, comma 121, della L. 28 dicembre 2015, n. 208** (legge di bilancio 2016), era stata prevista la **facoltà** agli **imprenditori individuali** di **procedere** all' **esclusione dei beni immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa**, mediante il **pagamento di un'imposta sostitutiva**.

Specificamente, il comma citato recitava:

> *"L'imprenditore individuale che alla data del 31 ottobre 2015 possiede beni immobili strumentali di cui all'art. 43, comma 2, del Tuir può, entro il 31 maggio 2016, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data del 1° gennaio 2016, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8 per cento della differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dei commi da 115 a 120".*

Sull'argomento è intervenuta anche la **L. 29 dicembre 2022 n. 197, che all'art. 1, comma 106**, dispone:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *"Le disposizioni dell'art. 1, comma 121, della L. 28 dicembre 2015, n. 208, si applicano anche alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni ivi indicati, posseduti alla data del 31 ottobre 2022, poste in essere dal 1° gennaio 2023 al 31 maggio 2023.*
>
> *I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva di cui al citato comma 121 dell'art. 1 della legge n. 208 del 2015 sono effettuati, rispettivamente, entro il 30 novembre 2023 e il 30 giugno 2024.*

> *Per i soggetti che si avvalgono delle disposizioni del presente comma gli effetti dell'estromissione decorrono dal 1° gennaio 2023".*

Da quanto precisato, si deduce che **l'esclusione può validamente interessare tutti gli immobili strumentali** di cui all'art. 43, comma 2, del Tuir, siano essi **strumentali per natura che per destinazione**, posseduti dall'imprenditore individuale alla data del 31 ottobre 2022.

L'opzione per l'esclusione deve necessariamente risultare esercitata entro il 31 maggio 2023 ed esplicherà gli **effetti** con **decorrenza dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 2023**.

Ne deriva, di conseguenza, che la disposizione agevolativa in argomento, che consente all'imprenditore individuale una maggiore flessibilità in ordine alla definizione dell'assetto patrimoniale della propria impresa, si perfeziona con la **corresponsione di una imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap nella misura dell'8% della differenza tra il valore normale dei beni e l'inerente valore fiscale**.

Soggetti interessati

Hanno la possibilità di avvalersi della procedura di estromissione agevolata i soggetti che:

- al 31 ottobre 2022 rivestivano la qualifica di imprenditore individuale;
- risultano aver mantenuto tale qualifica fino al 1° gennaio 2023 e cioè dalla data a decorrere dalla quale assume rilevanza l'esclusione dei beni immobili dal patrimonio dell'impresa;

tenendo in considerazione che **possono beneficiare dell'agevolazione in argomento anche**:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- le imprese individuali che alle predette date versano in stato di liquidazione;
- gli imprenditori individuali che applicano il regime dei contribuenti forfetari, di cui alla L. 190/2014;
- gli imprenditori individuali che applicano il regime dei contribuenti minimi, di cui al D.L. 98/2011;
- l'unico socio di una società di persone che a seguito della venuta meno della pluralità dei soci non ha provveduto alla ricostituzione della stessa nel termine previsto e ha proceduto a trasformare l'attività societaria in ditta individuale entro il 31 ottobre 2022;
- l'erede dell'imprenditore deceduto successivamente al 31 ottobre 2022, a condizione che l'opzione risulti effettivamente esercitata dall'erede che ha proseguito l'attività del de cuius in forma individuale;
- il donatario dell'azienda che ha proseguito l'attività imprenditoriale del soggetto donante, tenendo in considerazione che, per disposto dell'art. 58 del Tuir,

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D