

Estromissione agevolata dell'immobile all'imprenditore: fatturazione e aspetti operativi

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 29 Maggio 2023

Mercoledì 31 Maggio scade il termine per l'estromissione agevolata dell'immobile dell'imprenditore individuale: vediamo come va gestita la fatturazione dell'operazione: la definizione corretta della base imponibile e la data della fattura

Se l'operazione di assegnazione agevolata dei beni ai soci va effettuata entro il 30 settembre prossimo, ben più ravvicinata (**31 maggio**) è quella per effettuare l'estromissione dell'immobile all'imprenditore individuale.

E' vero che per quest'ultima non occorre alcun atto formale (notarile), ma è altrettanto vero che **essa andrà fatturata**. Escludiamo ovviamente l'ipotesi in cui l'immobile sia stato acquistato senza iva oppure quello in cui l'iva non sia stata detratta, perché in tali casi l'estromissione è una operazione esclusa da Iva.



Vediamo dunque gli accorgimenti da usare per gestire la fatturazione elettronica dell'estromissione agevolata.

La fatturazione elettronica dell'estromissione agevolata

Il “*Tipo Documento*” da utilizzare è il **TD27**, ossia quello espressamente previsto per le operazioni come quella in commento (art. 2 comma 2 numeri 4 e 5 del decreto Iva).

Il soggetto emittente dovrà poi inserire i propri dati sia all'interno dei campi "Cedente/prestatore" sia all'interno di quelli "Cessionario/Committente", pena lo scarto del documento. Sarà scartato anche il file in cui cedente e cessionario sono coincidenti, se è stato erroneamente scelto il codice TD01 ("Fattura") anziché il predetto TD24.

Nella compilazione del campo "Data", occorre ricordare che ai fini iva (art. 6 comma 3 lett. c), la destinazione dei beni al consumo personale o familiare dell'imprenditore si intende effettuata "all'atto del prelievo dei beni".

Si tratta dunque di determinare tale momento, posto che, come detto in premessa, la procedura di estromissione non richiede particolari adempimenti.

Al riguardo, si ritiene corretto fare riferimento a quanto indicato nella precedente normativa agevolativa ([Circolare n. 26/E 2016](#));

"può considerarsi comportamento che esprime in modo concludente la volontà di estromettere gli immobili la contabilizzazione dell'estromissione sul libro giornale (impresa in contabilità ordinaria) oppure sul registro dei beni ammortizzabili (impresa in contabilità semplificata)".

La data della fattura è fondamentale per altri due aspetti, di cui ci occuperemo alla fine del presente contributo.

Fin qui la compilazione della fattura.

La determinazione della base imponibile

Con riguardo, invece, alla determinazione della base imponibile, occorre ricordare che a differenza del Tuir, il decreto Iva (art. 13 comma 2 lett. c) del DPR 633/72) dispone che per le operazioni in commento i "corrispettivi" **siano costituiti dal**

"prezzo di acquisto o, in mancanza, dal prezzo di costo dei beni o di beni simili, determinati nel momento in cui si effettuano tali operazioni".

La base imponibile della cessione gratuita è dunque costituita **dal prezzo di acquisto del bene “attualizzato” al momento della cessione.**

Come affermato dalla Corte Ue, la base imponibile (nel caso di specie) va fatta coincidere con il “*valore residuo del bene al momento del prelievo*”.

Occorre dunque tener conto anche delle spese incrementative sostenute e del deperimento del bene (con le dovute cautele qualora si decida di fare riferimento all'eventuale processo di ammortamento).

Attenzione alla data della fattura

Come si diceva, la data della fattura è fondamentale per altri due aspetti.

Il primo, forse più banale, riguarda più che altro un accorgimento, che consiste nel fatto di evitare di emettere la fattura dopo che la ditta individuale abbia (eventualmente, a seguito della estromissione) cessato l'attività, posto che l'invio verrebbe scartato in quanto il soggetto emittente non sarebbe più presente nell'anagrafica Iva.

L'estromissione di immobile locato

Il secondo, decisamente meno banale, riguarda la fattispecie in cui ad **essere estromesso sia un immobile locato**. In questo caso infatti la tassazione cambia, passando da un regime di imponibilità, con applicazione dell'imposta di registro dell'1%, a un regime fuori campo IVA, con applicazione dell'imposta di registro nella misura del 2%; in tali fattispecie la legge prevede l'obbligo di denuncia (art. 19 del DPR 131/86), da effettuarsi entro 30 giorni dall'evento che ha determinato il cambiamento normativo.

Poiché **l'estromissione avviene per atti concludenti (entro il 31 maggio 2023)**, il termine dei 30 giorni deve partire dal comportamento concludente che configura l'estromissione (sarebbe questo l'evento che determina il cambiamento normativo).

Tale momento può essere individuato proprio in quello di emissione della **fattura, che in ogni caso non può essere successivo alla data del 31 maggio**, posto che l'estromissione si deve perfezionare entro tale data.

NDR. Approfondisci qui [la procedura di estromissione agevolata dell'immobile dell'imprenditore individuale](#)

a cura di Danilo Sciuto

Lunedì 29 Maggio 2023