

Estromissione agevolata degli immobili posseduti da un imprenditore individuale: le valutazioni di convenienza da fare

di

Pubblicato il 3 Febbraio 2016

in caso di estromissione agevolata degli immobili posseduti da un imprenditore individuale ci sono alcune valutazioni di convenienza da fare: in alcune situazioni l'operazione è conveniente, in altre invece no... vediamo i casi...

L'estromissione agevolata degli immobili posseduti da un imprenditore individuale, disciplinata dalla legge di Stabilità del 2016 (art. 1, cc. 121 e ss. della L. n. 208/2015) **può essere molto conveniente** qualora il contribuente, dopo l'operazione, venda l'immobile entrato nella sfera personale decorsi cinque anni dall'acquisto.

Il legislatore ha qualificato le plusvalenze realizzate a seguito della vendita di beni facenti parte della sfera personale quali redditi diversi ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b, del TUIR. Decorsi cinque anni dalla data di acquisto rispetto a quella di vendita gli eventuali plusvalori realizzati sono irrilevanti (non soggetti a tassazione). La medesima disposizione non è stata prevista per gli immobili entrati a far parte della sfera dell'impresa individuale (i c.d. "*beni relativi all'impresa*").

In quest'ultimo caso, indipendentemente dal decorso del periodo di un quinquennio dalla data di acquisto, l'eventuale plusvalore realizzato concorrerà in ogni caso alla formazione del **reddito d'impresa**. Troverà applicazione il c.d. principio di attrazione. Pertanto i proventi conseguiti con la cessione di beni compresi nel patrimonio dell'impresa (indicati nell'attivo dell'inventario) assumeranno in ogni caso rilevanza reddituale. Ciò anche laddove dalla data di acquisto alla data di vendita siano decorsi, come ricordato, più di cinque anni.

Il pagamento dell'imposta sostitutiva, quale possibilità prevista dalla disciplina dell'estromissione agevolata, pari all'8% rappresenta un'ottima soluzione per "*sterilizzare*" la plusvalenza latente con la

previsione di una tassazione meno onerosa. Tuttavia, la soluzione circa il comportamento che correttamente conviene assumere per ottenere il massimo vantaggio fiscale **deve essere verificata caso per caso**.

Ad esempio si consideri un'impresa individuale in contabilità ordinaria che negli anni precedenti ha accumulato **un ingente ammontare di perdite fiscali pregresse** utilizzabili in compensazione (art. 8, c. 3 del TUIR). In questo caso se l'imprenditore individuale intende vendere l'immobile realizzando una plusvalenza, potrà compensare l'utile di esercizio con le perdite fiscali degli anni precedenti senza pagare alcuna imposta. In questo caso sarà poco conveniente avvalersi della novità in commento e non sarà utile procedere al pagamento dell'imposta sostitutiva. L'unico onere fiscale sarà rappresentato dal costo dell'Irap (sulla plusvalenza) la cui aliquota sarà di gran lunga inferiore rispetto all'imposta sostitutiva dell'8% prevista al fine di avvalersi dell'estromissione agevolata.

Se l'obiettivo dell'imprenditore individuale fosse rappresentato dalla vendita dell'immobile la soluzione più conveniente, qualora la plusvalenza dovesse essere compensata con le perdite pregresse riportate a "nuovo", sarà costituita dalla cessione diretta del fabbricato. In questo caso le perdite pregresse potrebbero anche azzerare il plusvalore. L'estromissione agevolata e la successiva vendita dell'immobile entrato a far parte della sfera personale potrebbe essere ben più onerosa, anche se non sempre.

Si consideri ad esempio il caso in cui il costo fiscalmente riconosciuto di un immobile sia pari a 200.000 euro. Il contribuente decide di determinare il valore normale in base al meccanismo del prezzo valore (valore catastale) per un importo pari a 210.000 euro. La fuori uscita del bene darà luogo alla necessità di pagare l'imposta sostitutiva sulla differenza di 10.000 euro (nella misura dell'8%). In tale ipotesi, l'eventuale e successiva vendita effettuata a titolo personale (al di fuori dell'attività d'impresa), potrebbe dare luogo ad un ulteriore plusvalore eventualmente tassabile. Ad esempio se la vendita viene effettuata prima dei cinque anni dall'acquisto ad un corrispettivo di 500.000 euro la plusvalenza sarà sottoposta a tassazione ai sensi dell'art. 67, c. 1, lett. b, del TUIR. Il plusvalore sarà soggetto a tassazione secondo le aliquote progressive dell'Irpef o con l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura del 20% (disposizione applicabile a "regime").

Il contribuente avrà così *"sopportato una tassazione complessiva del 28 per cento"*. In particolare, dell'8% sulla prima plusvalenza (senza considerare l'Irap) e del 20% per la successiva vendita. In questo caso non sono scomputabili in compensazione le perdite pregresse che devono essere utilizzate

esclusivamente per l'assorbimento del reddito d'impresa. Viceversa se il contribuente avesse venduto direttamente l'immobile senza avvalersi della disciplina in commento avrebbe potuto "azzerare" completamente la plusvalenza compensando integralmente le perdite pregresse (se sussiste capienza) ai sensi dell'art. 8 del TUIR nell'ambito del reddito di impresa.

L'esempio riguarda un imprenditore individuale in contabilità ordinaria che può utilizzare le perdite di impresa relative agli esercizi precedenti in compensazione con il reddito conseguito nell'esercizio dell'impresa individuale.

3 febbraio 2016

Nicola Forte