

Estromissione degli immobili strumentali: il comportamento concludente

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 16 Luglio 2016

in caso di estromissione dell'immobile dalla ditta individuale il contribuente deve attuare una serie di atti (compresi i pagamenti) per portare a buon fine l'operazione: in questo articolo analizziamo il comportamento corretto da seguire

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n.26/E/2016, fornisce le istruzioni applicative ai contribuenti interessati dalla disposizione contenuta nella legge di Stabilità 2016; tale norma dispone l'applicazione opzionale, per gli imprenditori individuali di un'imposta sostitutiva di IRPEF e IRAP, con aliquota dell'8%, sugli immobili strumentali posseduti alla data del 31 ottobre 2015; il pagamento dell'imposta consente di escludere tali beni dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal primo periodo d'imposta in corso alla data dell'1 gennaio 2016.



L'Agenzia delle Entrate con la **circolare n. 26/E, del 1 giugno 2016**, ha fornito i chiarimenti in merito all'**assegnazione e alla cessione agevolata di beni ai soci**, alla trasformazione in società semplice e all'estromissione dei beni dell'imprenditori individuale, alla luce delle importanti novità contenute nella **legge di Stabilità 2016**, veicolata nella legge 28 dicembre 2015, n.208.

L'articolo 1, commi da 115 a 120, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, ha introdotto un regime fiscale agevolato di carattere temporaneo per consentire l'assegnazione e la cessione agevolata ai soci di taluni beni immobili e beni mobili iscritti in pubblici registri, nonché per la trasformazione in società semplici delle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni.

In particolare, **i beni che possono formare oggetto di assegnazione e cessione agevolata ai soci** sono:

- i beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione, vale a dire diversi da quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa;
- i beni mobili iscritti in pubblici registri, non utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa.

L'agevolazione in questione si traduce nella facoltà della società di assegnare o cedere i beni ai soci mediante l'assolvimento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap pari:

- all'8%;
- al 10,5% per le società considerate non operative o in perdita sistematica in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione.

L'imposta sostitutiva va applicata su una base imponibile determinata sulla differenza tra il valore normale del bene assegnato ed il suo costo fiscalmente riconosciuto.

La “novità” della legge di Stabilità 2016

L'articolo 1, comma 121, della legge n. 208 del 2015 (legge di Stabilità 2016) dà facoltà agli imprenditori individuali di procedere all'esclusione dei beni immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva.

In particolare, l'esclusione potrà interessare tutti gli immobili strumentali di cui all'articolo 43, comma 2, del DPR 917/86, siano essi strumentali per natura che per destinazione, posseduti dall'imprenditore individuale alla data del 31 ottobre 2015.

Più in dettaglio, l'imprenditore individuale che alla data del 31 ottobre 2015 possiede beni immobili strumentali 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 dell'1 gennaio 2016.

L'esclusione implica il pagamento di una imposta sostitutiva di IRPEF e IRAP, con aliquota dell'8%, applicata sulla differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

[libprof code="10" mode="inline"]

I soggetti interessati

L'agevolazione è consentita ai soggetti che alla data del 31 ottobre 2015 rivestono la qualifica di imprenditore individuale e la conservano fino all'1 gennaio 2016, data a partire dalla quale assume rilevanza l'esclusione dei beni immobili dal patrimonio dell'impresa.

Possono fruire dell'agevolazione in commento tutte le imprese individuali, comprese quelle che alle predette date versano in stato di liquidazione. La facoltà di fruire dell'agevolazione è preclusa se, all'1 gennaio 2016, la qualifica di imprenditore individuale sia venuta meno; in tale ipotesi, infatti, si è già verificato il presupposto per l'attribuzione del bene alla sfera patrimoniale privata dell'imprenditore, con la conseguente applicazione dell'imposta ordinaria sulle plusvalenze eventualmente realizzate.

Non è possibile beneficiare dell'agevolazione anche in caso in cui l'unica azienda dell'imprenditore individuale sia stata concessa in affitto o in usufrutto anteriormente al 1° gennaio 2016, atteso che per l'intera durata dell'affitto o della concessione viene a cessare l'attività d'impresa

La circolare in commento chiarisce che :

1. la disciplina dell'estromissione degli immobili strumentali non è applicabile nei confronti degli enti non commerciali
2. l'estromissione può essere effettuata dall'erede dell'imprenditore deceduto successivamente al 31 ottobre 2015, a condizione che l'opzione sia esercitata dall'erede che abbia proseguito l'attività del de cuius in forma individuale
3. può beneficiare dell'agevolazione il donatario dell'azienda che abbia proseguito l'attività imprenditoriale del donante; in tal caso si ricorda che ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del DPR 917/86 , l'azienda è assunta ai medesimi valori riconosciuti nei confronti del dante causa.

Quali sono i beni che si possono estromettere

I beni oggetto dell'agevolazione contenuta nella legge di Stabilità 2016, sono tutti i beni immobili strumentali di cui all'articolo 43, comma 2, del DPR 917/86, posseduti dall'imprenditore alla data del 31 ottobre 2015.

I beni oggetto dell'agevolazione sono tutti i beni immobili strumentali posseduti dall'imprenditore alla data del 31 ottobre 2015, così definiti:

- strumentali per destinazione, che sono utilizzati cioè esclusivamente per l'esercizio dell'impresa indipendentemente dalle caratteristiche specifiche;
- strumentali per natura, cioè "che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni" e che si considerano strumentali anche se non utilizzati direttamente dall'imprenditore o anche se dati in locazione o comodato.

Continua a Leggere nel PDF--->