

Quotidiano del Fisco

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 27/04/2016

Estromissione agevolata degli immobili strumentali, le chance per i «vecchi» fabbricati

di Chiara Vanni

Privatizzazione agevolata degli immobili strumentali sottoposta al vaglio dell'imprenditore individuale. Il 31 maggio 2016 è il termine ultimo entro il quale la **legge di Stabilità** consente di optare per l'estromissione di tali beni dalla sfera d'impresa a condizioni fiscalmente vantaggiose (imposta sostitutiva di Irpef e Irap nella misura dell'8 per cento). Attenzione posta, a certe condizioni, anche agli immobili "formalmente" non appartenenti all'impresa.

A tale proposito occorre preliminarmente stabilire quando un immobile strumentale si consideri relativo all'impresa individuale. Le modifiche normative intercorse all'(attuale) articolo 65 del **Tuir**, non consentono di dare una soluzione univoca.

In base alla versione attualmente vigente di tale articolo, gli immobili strumentali (per natura o per destinazione) si considerano beni relativi all'impresa individuale esclusivamente nel caso in cui siano indicati nell'inventario o nel registro dei beni ammortizzabili.

In base alla disciplina previgente, anteriore alle modifiche apportate dall'articolo 58, comma 1, legge 30 dicembre 1991 n. 413 all'allora articolo 77 del **Tuir**, tuttavia, gli immobili appartenenti all'imprenditore, utilizzati esclusivamente e direttamente per l'esercizio dell'attività imprenditoriale (immobili strumentali per destinazione), si consideravano beni relativi all'impresa, ai fini delle imposte sui redditi, per presunzione di legge ed a prescindere dall'iscrizione degli stessi negli appositi registri aziendali (si veda, tra le altre, Cassazione sentenza n. 772 del 14 gennaio 2011). Tale disciplina risulta applicabile agli immobili acquisiti (ed utilizzati nell'ambito dell'attività di impresa) anteriormente al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 1992.

Alla luce di quanto sopra, e come esplicitamente affermato dall'Amministrazione finanziaria con la circolare n. 39 del 15 aprile 2008, gli immobili utilizzati per l'attività imprenditoriale già in data anteriore al 1 gennaio 1992, sono da considerarsi beni relativi all'impresa anche se ad oggi non iscritti nell'inventario o nel registro dei beni ammortizzabili.

In entrambi i casi (immobile appartenente alla sfera d'impresa perché iscritto nell'inventario o nel libro cespiti ovvero immobile utilizzato per l'attività d'impresa prima del 1992 e appartenente all'imprenditore, pur se non iscritto nei libri sociali), l'estromissione dell'immobile strumentale eseguita conformemente alle disposizioni della legge di Stabilità, consente all'imprenditore di evitare la tassazione, rilevante ai fini Irpef e Irap, sulla plusvalenza che si verrebbe a generare, tra gli altri, nei casi di cessione dell'immobile o di cessazione dell'attività, in quanto destinazione del fabbricato a fini estranei all'impresa.

Sul fronte delle imposte dirette, i vantaggi previsti derivano sia dall'aliquota fortemente ridotta - pari, come anticipato, all'8 per cento - sia dalle modalità di determinazione della plusvalenza. Mentre, infatti, ordinariamente si deve fare riferimento alla differenza tra il valore normale ex articolo 9 del **Tuir** e il costo fiscale dell'immobile, il comma terzo dell'articolo 11 della legge di Stabilità consente di utilizzare, in luogo del valore in comune commercio, il valore catastale (di solito nettamente inferiore).

Nel caso in cui l'immobile non sia iscritto nei libri sociali - beni strumentali dell'impresa individuale provenienti dal patrimonio personale dell'imprenditore - il costo fiscalmente rilevante coincide con il valore definitivamente accertato ai fini delle imposte di registro o di successione (a seconda che l'immobile sia stato acquisito, o meno, a titolo oneroso), in base a quanto previsto dall'articolo 65, comma 3-bis del **Tuir**.

L'operazione di estromissione dell'immobile strumentale dalla sfera d'impresa rileva generalmente ai fini Iva, quale destinazione di beni all'uso personale o familiare dell'imprenditore o ad altre finalità estranee all'esercizio d'impresa ed è esente ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter del **Dpr 26 ottobre 1972 n. 633**.

Nel caso in cui, tuttavia, l'immobile non sia iscritto nell'inventario (o nel libro cespiti) e ciò nonostante sia afferente alla sfera d'impresa perché utilizzato nell'attività prima del 1992, l'operazione di estromissione è irrilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 9 del 30 gennaio 2002, infatti, sono escluse dal campo di applicazione dell'Iva, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, numero 5 del **Dpr 26 ottobre 1972 n. 633**, le operazioni di estromissione di beni immobili per i quali l'Iva non sia stata detratta all'atto dell'acquisto, «compresa l'ipotesi di acquisto presso un soggetto privato o di provenienza dal patrimonio personale dell'imprenditore». L'esclusione resta valida anche nel caso in cui sull'immobile siano stati sostenuti interventi di riparazione e di recupero edilizio per i quali si sia provveduto alla detrazione dell'imposta (si veda, a tale proposito, la circolare n. 39 del 15 aprile 2008).

Indipendentemente, poi, dall'iscrizione dell'immobile nel libro degli inventari, nulla sarà dovuto ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale: l'operazione di estromissione non determina infatti alcun trasferimento della proprietà del bene, ma soltanto un mutamento di indirizzo, in capo alla medesima persona che ne rimane proprietaria, dalla sfera imprenditoriale alla sfera privata.