
CIRCOLARE N. 13/2019

Pordenone, 23 Gennaio 2019

Ai gentili Clienti

Loro sedi

RIPROPOSTA L'ESTROMISSIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI DELL'IMPREDITORE INDIVIDUALE

La legge di Bilancio 2019 proroga il provvedimento di estromissione agevolata dei beni da parte dell'imprenditore individuale.

Si tratta della possibilità di "privatizzare" l'immobile attraverso la fuoriuscita dello stesso dalla sfera dell'impresa. L'operazione è assimilata tanto ai fini reddituali quanto ai fini Iva a una cessione, con la conseguenza che a seguito di tale operazione sono dovute sia le imposte dirette (Irpef) sulla eventuale plusvalenza generata sia l'Iva o l'imposta di registro, a seconda del regime applicabile alla cessione.

Si tratta di un'opportunità di particolare interesse, soprattutto (ma non esclusivamente), per le imprese individuali prossime alla chiusura.

Gli immobili interessati

Gli immobili interessati al beneficio sono quelli strumentali per natura o destinazione ex articolo 43, comma 2, Tuir. Sono esclusi dalla agevolazione gli immobili merce e quelli "patrimonio".

Il Legislatore ha di fatto prorogato il dettato del comma 121, articolo 1, L. 208/2015 (Legge di Bilancio 2016), che aveva introdotto la possibilità di estromissione con determinazione agevolata della plusvalenza, per la quale era possibile fare riferimento al valore catastale dell'immobile, con applicazione di un prelievo nella misura fissa dell'8% anziché delle ordinarie aliquote Irpef progressive.

Caratteristiche dell'agevolazione

L'attuale formulazione normativa prevede, quindi, la possibilità di applicare un'imposta sostitutiva nella misura dell'8% alla plusvalenza derivante dalla estromissione dei beni di impresa posseduti alla data del 31 ottobre 2018, purché tali esclusioni siano poste in essere dal 1° gennaio 2019 al 31 maggio 2019. Per i soggetti che si avvalgono della presente disposizione, gli effetti della estromissione decorrono comunque dal 1° gennaio 2019.

Le scadenze di versamento della imposta sostitutiva sono le seguenti:

- il 60% di quanto dovuto, entro il 30 novembre 2019;
- il rimanente 40%, entro il 16 giugno 2020.

L'imposta sostitutiva va calcolata sulla differenza tra il valore normale dell'immobile e il relativo costo fiscalmente riconosciuto con la possibilità di sostituire al valore normale quello ottenuto applicando i moltiplicatori catastali ex articolo 52, D.P.R. 131/1986.

Casi particolari

Immobili riscattati	il riscatto deve essere avvenuto entro il 31 ottobre 2018
Impresa in liquidazione	l'esercizio dell'impresa deve sussistere sia al 31 ottobre 2018 che al 1° gennaio 2019
Affitto o usufrutto d'azienda	l'estromissione non è ammessa (circ. 26/E/2016)
Mancanza di plusvalenza su cui applicare l'imposta sostitutiva	l'estromissione può avere comunque luogo (circ. 26/E/2016)

Lo Studio resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.