

# CONTE & CERVICOMMERCIALISTI ASSOCIATI

## PARTNER NELLA CRESCITA DELL'IMPRESA



**Dott. Mario Conte**  
Ragioniere Commercialista  
Revisore Legale

**Dott. Dario Cervi**  
Ragioniere Commercialista  
Revisore Legale

**Dott. Giovanni Orso**  
Dottore Commercialista  
Revisore Legale

**Rag. Pierluigi Martin**  
Consulente aziendale

**Dott.ssa Monica Guarnier**  
Dottore Commercialista  
Revisore Legale

**Dott.ssa Sara Martinazzo**  
Dottore Commercialista

**Dott. Graziano Fedato**  
Esperto contabile  
Revisore Legale

**Dott.ssa Marta De Zen**  
Dottore Commercialista

**Circolare n. 11 / 2020**

Castelfranco Veneto, 09 aprile 2020

Spett.li

**CLIENTI**

### **ESTROMISSIONE DELL'IMMOBILE STRUMENTALE POSSEDUTO DALL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE**

La Finanziaria 2020 ha riproposto l'estromissione agevolata dal patrimonio della sfera imprenditoriale dell'immobile strumentale; questo significa per l'imprenditore poter estromettere l'immobile strumentale con passaggio del bene dalla sfera d'"impresa" alla sfera "privata" a condizioni fiscalmente vantaggiose.

In riferimento quindi all'ambito soggettivo e oggettivo dell'operazione in commento, e in merito alla determinazione dei vantaggi fiscali che l'operazione offre, si riporta quanto segue.

I soggetti interessati sono esclusivamente gli imprenditori individuali in attività sia alla data del 31.10.2019 che a quella del 01.01.2020, a prescindere dal regime contabile adottato (ordinario o semplificato).

Per quanto concerne l'ambito oggettivo, dal patrimonio dell'imprenditore individuale possono essere estromessi gli immobili, posseduti al 31.10.2019, classificati come strumentali ai sensi dell'articolo 43, comma 2 del Tuir e più precisamente i seguenti beni immobili:

- strumentali per destinazione, cioè immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa, indipendentemente dalla categoria catastale;
- strumentali per natura, cioè immobili rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10 anche se non utilizzati direttamente dall'imprenditore ovvero anche se dati in locazione / comodato a terzi.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 65 comma 1 Tuir, gli immobili strumentali per natura o per destinazione, di cui all'articolo 43 comma 2, si considerano relativi all'impresa individuale e possono quindi essere estromessi, solo se annotati nell'inventario o nel registro dei beni ammortizzabili (eccetto che per gli immobili strumentali per destinazione acquistati fino al 31 dicembre 1991, che possono anche non risultare dall'inventario/registro dei beni ammortizzabili).

# CONTE&CERVICOMMERCIALISTIASSOCIATI

## PARTNERNELLACRESCITADELL'IMPRESA

Tipologia immobile		Condizione richiesta per l'estromissione
Strumentale per natura		<b>Solo se</b> risulta iscritto nell'inventario (o nel registro dei beni ammortizzabili).
Strumentale per destinazione	acquistato fino al 31.12.91	<b>Anche se non</b> risulta iscritto nell'inventario (o nel registro dei beni ammortizzabili). Tale immobile continua ad essere considerato relativo all'impresa e può essere estromesso se al 31.10.2019 era utilizzato come bene strumentale.
	acquistato dall'1.1.92	<b>Solo se</b> risulta iscritto nell'inventario (o nel registro dei beni ammortizzabili). L'immobile che non risulta dai predetti libri / registri non può essere estromesso in quanto <b>non è considerato relativo all'impresa</b> , ma appartenente alla sfera privata dell'imprenditore (analogamente ai beni adibiti promiscuamente all'esercizio dell'impresa).

L'operazione offre vari vantaggi fiscali.

L'estromissione richiede il versamento di un'imposta sostitutiva IRPEF/IRAP pari all'8% e va pagata al 60% entro il 30.11.2020 e al 40% entro il 30.06.2021.

La base imponibile della sostitutiva è data dalla differenza tra il valore normale dell'immobile all'atto dell'estromissione e il valore che risulta dal libro inventari / registro beni ammortizzabili.

Un'agevolazione che l'operazione offre è la facoltà dell'imprenditore di sostituire al valore normale quello ottenuto applicando i moltiplicatori catastali, il che può determinare l'azzeramento della base imponibile.

Ai suddetti vantaggi fiscali si aggiunge l'assenza di atti notarili e imposte di registro e ipocatastali.

Invece ai fini IVA, l'esclusione da parte dell'imprenditore individuale di beni immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa realizza un'ipotesi di destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa e segue le regole ordinarie di applicazione dell'imposta.

Per rendere efficace l'estromissione non devono essere posti in essere particolari adempimenti. Ad eccezione che l'estromissione dell'immobile strumentale dalla sfera d'impresa venga effettuata entro il 31.5.2020, con effetto dall'01.01.2020, attraverso la rilevazione contabile dell'operazione:

- sul libro giornale nel caso di impresa in contabilità ordinaria;
- sul registro dei beni ammortizzabili nel caso di impresa in contabilità semplificata.

Se l'estromissione è soggetta ad Iva l'imprenditore deve emettere autofattura.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali Saluti

**Conte&Cervi Commercialisti Associati**