

DICHIARAZIONI

Regime dei minimi: cespiti ceduti con plusvalenza integrale

di Fabio Garrini

Malgrado il regime dei minimi sia caratterizzato da soggetti di ridotte dimensioni e, conseguentemente, ridotte dotazioni di beni strumentali, talvolta capita di dover affrontare il trattamento del **corrispettivo percepito per l'alienazione di un cespite**.

Vediamo come tale fattispecie deve essere affrontata in UNICO, ricordando che la plusvalenza determinata deve essere indicata al **rigo LM2**, congiuntamente agli altri componenti positivi "ordinari" conseguiti dal contribuenti, i ricavi / compensi propri dell'attività.

Le regole per la determinazione della plusvalenza

Nel regime dei minimi vige il principio di **cassa** che porta con sé il diritto alla deduzione dei costi sostenuti in relazione al relativo pagamento: a tale regola non fanno eccezione neppure i **beni strumentali** che quindi, sfuggendo alla procedura di ammortamento, possono abbattere il reddito in maniera molto più celere rispetto a quanto normalmente avviene nell'ambito del reddito professionale o d'impresa.

Il rovescio della medaglia è il trattamento in sede di cessione: la plusvalenza che si genera è data dal **confronto del corrispettivo percepito con il costo fiscalmente riconosciuto** che, nel caso descritto è pari a zero: la necessaria conseguenza risulta essere che **quanto incassato sarà interamente imponibile**. Questo avviene **anche** se la cessione avverrà una volta **fuoriusciti dal regime**, proprio perché il residuo valore fiscale risulta pari a zero.

La situazione potrebbe essere almeno in parte diversa se il bene è stato oggetto di **acquisizione antecedentemente all'ingresso nel regime**. L'eventuale plusvalenza realizzata è determinata sulla differenza tra il corrispettivo conseguito e il **costo non ammortizzato**, intendendosi per "costo non ammortizzato" il valore risultante alla fine dell'esercizio precedente a quello dal quale decorre il regime: tale **valore residuo** del cespote si era nei fatti "**congelato**" al momento dell'ingresso nel regime e torna in campo proprio al momento dell'alienazione, per il calcolo della plusvalenza. Analoghe considerazioni anche nel caso di cessione del bene **successivamente la fuoriuscita dal regime**: se vi era un residuo contabile "congelato", al momento in cui si ritorna nel regime contabile ordinario torna possibile riprendere lo stanziamento di ammortamenti, con la conseguente necessità di aggiornare il residuo contabile per il calcolo della futura plusvalenza in sede di cessione.

L'imponibilità della plusvalenza conseguita nell'ambito del regime dei minimi segue il **principio di cassa**: tale importo non verrà infatti necessariamente tassato nell'anno di cessione del bene, ma piuttosto nell'anno in cui viene **incassato il prezzo** derivante da tale alienazione. Unica complicazione che potrebbe sorgere è quella relativa ad un eventuale **incasso frazionato** del prezzo: in questo caso la plusvalenza dovrà essere tassata in misura corrispondente. Si pensi al caso di un bene ceduto a 1.000 con plusvalenza pari a 200; se nel 2013 è stato incassato solo la metà del corrispettivo (500), sarà tassata solo la metà della plusvalenza (100).

Le plusvalenze vengono determinate facendo riferimento alla regole **proprie della categoria reddituale di riferimento**, quindi l'art. 86 TUIR per le imprese e l'art. 54 TUIR per i professionisti; in relazione a questi ultimi, in particolare, le istruzioni precisano che sono rilevanti le cessioni di immobili acquistati nel triennio 2007 – 2009, ma sono esclusi gli oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione.

Non constano invece posizioni ufficiali sui **beni a deducibilità limitata** (si pensi, in particolare, al caso dell'autovettura): malgrado nell'ambito del regime agevolato non vi sia una specifica disposizione, analoga all'art. 164 TUIR, atta a ridurre la tassazione della plusvalenza derivante dalla cessione di tali beni, poiché in sede di acquisto il costo dei beni ad utilizzo promiscuo è stato dedotto al 50%, pare oltremodo ragionevole affermare che anche il **plusvalore tassato in sede di alienazione** di detto cespote sia **rilevante nella medesima percentuale ridotta**.