

AGEVOLAZIONI

L'individuazione degli immobili dell'imprenditore da poter estromettere

di Sandro Cerato

L'imprenditore individuale può estromettere gli immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa con il pagamento di un'**imposta sostitutiva dell'8 per cento**, previa **opzione da esercitare entro il 31 maggio 2016**.

L'estromissione agevolata può riguardare, ai sensi dell'articolo 1, comma 121, della Legge di stabilità 2016, i “**beni immobili strumentali** di cui all'articolo 43, comma 2, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917”.

In particolare, possono essere oggetto di estromissione gli immobili, **posseduti alla data del 31 ottobre 2015**:

- **strumentali per destinazione**, ossia quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa, indipendentemente dalla categoria catastale;
- **strumentali per natura**, ossia gli immobili che non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categorie catastali B, C, D, E e A/10), che possono essere estromessi anche se non impiegati nel ciclo produttivo dell'impresa, ovvero se dati in locazione o comodato a terzi.
- **concessi in locazione a terzi e strumentali per natura** (rientranti nelle categorie B, C, D, E ed A/10).

In merito, data la diversa modalità di definizione di “immobile strumentale per natura” ed “immobile strumentale per destinazione”, può accadere che un immobile sia ricompreso in entrambe le categorie. In tal caso, l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 57/E/2001, ha chiarito che l'immobile in questione debba essere ricompreso nella categoria degli **immobili strumentali per destinazione**.

Inoltre, costituiscono una ulteriore categoria, i fabbricati **concessi in uso ai dipendenti** che abbiano **trasferito la loro residenza anagrafica nel Comune** in cui prestano l'attività lavorativa. La strumentalità di tali immobili è riconosciuta per i periodi d'imposta in cui si verifica il trasferimento e per i due successivi.

Diversamente, non possono essere oggetto di estromissione agevolata gli immobili che:

- costituiscono **beni merce**;

- **non sono strumentali né per natura né per destinazione**, anche se indicati nell'inventario;
- rientrano tra quelli di **civile abitazione** (categoria A) utilizzati in modo promiscuo dal contribuente per l'esercizio dell'attività e per le proprie esigenze personali.

Si rileva che gli immobili, di cui al all'articolo 43, secondo comma, del Tuir (strumentali per natura o per destinazione), si considerano relativi all'impresa **solo** se indicati **nell'inventario** redatto ai sensi dell'articolo 2217 del codice civile.

Per i soggetti indicati all'articolo 66 del Tuir, quali le imprese in contabilità semplificata, tale indicazione può essere contenuta **nel registro dei beni ammortizzabili**.

In particolare, si ricorda che, per quanto riguarda l'individuazione dei beni strumentali dell'**impresa individuale**, va evidenziato che i criteri e le regole di definizione sono che:

- per gli acquisti effettuati a partire **dal 1° gennaio 1992**, un immobile può essere considerato strumentale a condizione che questo sia stato iscritto nei **registri contabili**, sia che si tratti di immobile strumentale per natura che di immobile strumentale per destinazione;
- per gli acquisti effettuati **ante 1992**, invece, la qualifica di strumentale per destinazione dipende solo dall'**utilizzo** effettuato, mentre l'immobile strumentale per natura può essere considerato tale se è stato annotato nei registri contabili.

Infine, si precisa che l'estromissione agevolata riguarda i beni immobili:

- **posseduti al 31 ottobre 2015** e che a tale data presentavano il requisito della strumentalità;
- e **posseduti anche alla data dell'1 gennaio 2016**.