

ADEMPIMENTI

In scadenza il versamento della prima rata per l'estromissione

di Laura Mazzola

Scade domani il termine per il pagamento della **prima rata**, pari al **60 per cento**, dell'**imposta sostitutiva** dovuta per l'operazione di **estromissione degli immobili strumentali dall'attività d'impresa**.

Si rammenta, in merito, che l'estromissione comporta il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, delle relative addizionali e dell'Irap pari all'**8 per cento** della differenza, cosiddetta **"plusvalenza"**, tra il **valore normale del bene** ed il suo **valore fiscale**.

Il **valore normale** può essere rappresentato, alternativamente, dal **valore di mercato**, di cui all'[articolo 9 del Tuir](#), ovvero dal **valore catastale**, dato dalla rendita catastale rivalutata e successivamente moltiplicata per il coefficiente previsto ai fini dell'imposta di registro, di cui all'[articolo 52, comma 4, del D.P.R. 131/1986](#):

1. di 40,8 per i fabbricati iscritti nella categoria C/1 e nel gruppo E;
2. di 60 per i fabbricati iscritti nelle categorie A/10 e nel gruppo D;
3. di 120 per i fabbricati iscritti nel gruppo A "non prima casa" (esclusa la categoria A/10) e nel gruppo C (esclusa la categoria C/1);
4. di 110 per i fabbricati iscritti nel gruppo A "prima casa";
5. di 140 per i fabbricati iscritti nel gruppo B.

Diversamente, il **valore fiscale** corrisponde alla **differenza tra il costo storico di acquisto dell'immobile e l'importo degli ammortamenti dedotti fiscalmente** fino al periodo d'imposta 2015 compreso, tenendo conto anche di **eventuali rivalutazioni fiscalmente rilevanti**.

Il versamento deve essere effettuato tramite presentazione del **modello F24 di pagamento** compilato, all'interno della **"Sezione Erario"** come segue:

- **"codice tributo": 1127** denominato *"Imposta sostitutiva per l'estromissione dei beni immobili strumentali dall'impresa individuale - art. 1, comma 121, Legge 208/2015"*;
- **"anno di riferimento": 2016**.

Il campo **"rateazione/regione/prov/mese rij"** non deve essere compilato.

Le rate dovute, pari al **60 per cento entro il 30 novembre** ed al **40 per cento entro il 16 giugno 2017, non possono essere rateizzate**, come invece avviene per il saldo ed il primo acconto delle imposte sui redditi.

Risulta in ogni caso possibile avvalersi, nell'ipotesi di versamento tardivo e/o insufficiente, del **ravvedimento operoso**.

Si rileva, infine, che l'operazione si considera perfezionata, come affermato dall'Agenzia delle entrate con la [circolare 26/E/2016](#), con l'**indicazione in dichiarazione dei redditi** dei valori relativi ai beni estromessi e dell'imposta sostitutiva. Tale indicazione, quindi, dovrà essere inserita all'interno del **modello Unico 2017** da presentarsi il prossimo anno.

