

IMPOSTE SUL REDDITO

Estromissione a convenienza potenziata con opzione per la cedolare

di Alessandro Bonuzzi

L'applicazione **combinata** delle disposizioni recate dalla Legge di Bilancio 2019 relative all'**estromissione agevolata** e all'estensione del regime della **cedolare secca** a negozi e botteghe potrebbe garantire un apprezzabile **risparmio fiscale**.

È noto, infatti, che la **L. 145/2018** ha riproposto l'estromissione agevolata dall'impresa individuale degli **immobili strumentali** posseduti al **31 ottobre 2018** con effetto dal **1° gennaio 2019**. La misura agevolativa è rivolta a coloro che al **31 ottobre 2018** risultavano in possesso della qualifica di **imprenditore individuale** e l'hanno mantenuta fino al **1° gennaio 2019**.

Sotto il **profilo oggettivo**, si ricorda che possono essere **oggetto di estromissione unicamente gli immobili strumentali** ai sensi dell'[articolo 43, comma 2, Tuir](#). Sicché occorre avere riguardo a:

- gli immobili **strumentali per destinazione**, ossia quelli utilizzati esclusivamente e direttamente per l'esercizio dell'attività d'impresa;
- gli **immobili strumentali per natura**, ancorché **locati**. Trattasi dei fabbricati classificati nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10.

L'ultima Legge di Bilancio ha altresì esteso il regime della **cedolare secca** ai canoni di locazione derivanti dai **nuovi contratti** che sono stati e saranno stipulati nel corso dell'**anno 2019** dalle **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa o di arti e professioni, aventi a oggetto immobili destinati all'**uso commerciale**.

Rientrano nel regime impositivo opzionale i fabbricati classificati nella **categoria catastale C/1** – **Negozi e botteghe** – nonché le **relative pertinenze**, che sono quelle classificate nelle categorie catastali **C/2** – Magazzini e locali di deposito – **C/6** – Stalle, scuderie e rimesse – e **C/7** – Tettoie chiuse e aperte – allorquando siano **congiuntamente locate**.

Le due disposizioni, quindi, si rivolgono entrambe, sotto il profilo oggettivo, ai **negozi** e alle **botteghe**. E il vantaggio fiscale complessivo derivante dall'**applicazione combinata** dei due regimi temporanei è quello che deriverebbe:

- dalla possibilità di sfruttare l'applicazione dell'aliquota dell'**8%** sulla **plusvalenza**

conseguente all'estromissione dal regime d'impresa del fabbricato, che può peraltro essere calcolata utilizzando come valore normale il **valore catastale** del C/1, in genere di gran lunga inferiore al suo valore di mercato. A tal riguardo si noti che per i C/1 il **moltiplicatore** da applicare alla rendita catastale rivalutata al fine di determinare il **valore catastale è particolarmente favorevole** risultando **pari a 40,8**;

- dall'applicazione della **tassazione piatta**, con **aliquota del 21%**, sui canoni di locazione relativi al contratto da stipularsi nel 2019 avente ad oggetto il negozio o la bottega **estromessa**, in luogo dell'imposizione **progressiva** che caratterizza l'Irpef, nonché dell'**imposta di registro**.

A ciò si aggiunga il **trattamento Iva** dell'estromissione che, solitamente, risulta essere **poco** o, addirittura, **per nulla penalizzante**.

Difatti, ai sensi dell'[articolo 10, comma 1, numero 8-ter, D.P.R. 633/1972](#), la sola ipotesi nella quale deve essere applicata l'Iva è quella in cui l'estromissione sia effettuata dall'impresa **costruttrice** o di **ripristino entro i 5 anni** dall'ultimazione dei lavori.

Negli altri casi in cui l'operazione rientra nel campo di applicazione dell'Iva, il **regime naturale** è quello dell'**esenzione** con la conseguenza che **l'imposta non deve essere assolta**; va però fatta una **valutazione** sulla eventuale necessità di operare la **rettifica della detrazione**, in misura pari ai **decimi mancanti** al compimento del **decennio** dall'acquisto oppure dall'effettuazione di interventi incrementativi dell'immobile. Va da sé che, allorquando il C/1 sia stato acquistato **senza Iva** (da privato) oppure con Iva **indetraibile al 100%**, l'estromissione costituisce, rispettivamente, un'**operazione non soggetta** ovvero **esente** ex [articolo 10, comma 1, numero 27-quinquies, D.P.R. 633/1972](#).

La **scadenza** per porre in essere l'estromissione è fissata in data **31 maggio 2019**; a tal fine rileva il **comportamento concludente** del contribuente, il quale dovrà:

- **contabilizzare** l'operazione sul libro giornale oppure sul registro dei beni ammortizzabili, per le imprese in contabilità semplificata;
- qualora l'operazione rientri nel campo di applicazione dell'Iva, emettere una **fattura elettronica per autoconsumo**.

Special Event

LA SIMULAZIONE DI UN LAVORO DI REVISIONE LEGALE TRAMITE UN CASO OPERATIVO – CORSO AVANZATO

Scopri le sedi in programmazione >