

DICHIARAZIONI

Modello Isa: il valore dei beni strumentali

di Federica Furlani

Tra gli elementi contabili da indicare nel **quadro F** del **modello Isa** al fine dell'applicazione degli indici sintetici di affidabilità, il **rgo F27** per gli Isa delle **imprese** e **G14** per gli Isa dei **lavoratori autonomi**, sono riservati all'indicazione del **valore dei beni strumentali**, materiali e immateriali.

Premesso che vanno **esclusi** dal computo gli **immobili**, incluse le costruzioni leggere aventi il requisito della stabilità, l'**avviamento** e gli **oneri pluriennali**, il valore da considerare dipende dalla modalità di acquisizione del bene: in proprietà, in locazione finanziaria, in comodato, etc.

In particolare:

- **per i beni in proprietà**, materiali e immateriali, ammortizzabili ai sensi degli [articoli 64, 102, 102-bis](#) e [103 Tuir](#), da indicare nel registro dei beni ammortizzabili o nel libro degli inventari ovvero nel registro degli acquisti tenuto ai fini Iva, bisogna considerare il **costo storico** ([articolo 110, comma 1, Tuir](#)), **comprensivo degli oneri accessori** di diretta imputazione e degli eventuali **contributi di terzi**, al **lordo degli ammortamenti**, considerando le eventuali **rivalutazioni** a norma di legge effettuate ante **342/2000**;
- **per i beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria**, il **costo di acquisto** sostenuto dal concedente, al netto dell'Iva. Non assume, invece, alcun rilievo il prezzo di **riscatto**, anche successivamente all'esercizio dell'opzione di acquisto;
- **per i beni acquisiti in comodato** ovvero in dipendenza di **contratti di locazione non finanziaria**, il **valore normale** al momento dell'immissione nell'attività;
- in caso di **azienda presa in affitto o usufrutto**, va considerato il **valore attribuito ai beni strumentali nell'atto di affitto o di costituzione in usufrutto** o, in mancanza, il loro **valore normale** determinato con riferimento al momento di stipula dell'atto.

Di conseguenza, i contribuenti che concedono in **affitto o usufrutto** l'azienda non devono indicare il valore dei beni strumentali mobili dell'azienda affittata o concessa in usufrutto.

Le istruzioni ministeriali al **quadro F** specificano, tuttavia, che i contribuenti che presentano il **modello AG40U**, che svolgono le seguenti attività:

1. "Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione" – 41.10.00;
2. "Lottizzazione dei terreni connessa con l'urbanizzazione" – 42.99.01;
3. "Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri" – 68.10.00;
4. "Locazione immobiliare di beni propri o in *leasing* (affitto)" – 68.20.01;

5. "Affitto di aziende" – 68.20.02;

e che **concedono in affitto l'azienda**, devono indicare nel **rgo F27** il **valore** dei **beni strumentali mobili** dell'azienda affittata.

Nella determinazione del valore dei beni strumentali è, inoltre, necessario:

- **tener conto dei beni strumentali il cui costo unitario non è superiore a 516,46 euro**, anche se non rilevati nel registro dei beni ammortizzabili o nel libro degli inventari ovvero nel registro degli acquisti tenuto ai fini Iva;
- computare le spese relative all'acquisto di beni mobili **adibiti promiscuamente** all'esercizio dell'impresa e all'uso personale o familiare, nella misura del **50%**, ad eccezione delle autovetture, autocaravan, ciclomotori e motocicli, che, ai sensi dell'[articolo 164, lettera b, Tuir](#) vanno computate nella misura del 20%;
- tener conto dell'**Iva indetraibile** nel caso di opzione per la **dispensa degli adempimenti** prevista per le operazioni esenti dall'[articolo 36-bis D.P.R. 633/1972](#) o nel caso di pratica di detraibilità pari a zero secondo i criteri di cui all'[articolo 19-bis D.P.R. 633/1972](#).

È, infine, possibile non tener conto del valore dei **beni strumentali inutilizzati nel corso del periodo d'imposta** (perché obsoleti, non ancora messi in funzione, ...) a condizione che non siano state dedotte le relative quote di ammortamento.

Per i beni strumentali posseduti per una parte dell'anno, **il valore va ragguagliato ai giorni di possesso nel periodo di imposta**, generalmente di 365 giorni, ma, nel caso di periodo di imposta di durata diversa da 12 mesi, il valore deve essere determinato calcolando il prodotto tra il valore del bene e il **rapporto tra i giorni di possesso del bene** e i giorni di esercizio dell'attività. Pertanto, nel caso di contribuente con periodo di imposta coincidente con l'anno solare che ha venduto un bene in data 2 luglio 2018, il relativo valore ai fini Isa sarà determinato rapportando il suo valore, determinato secondo le indicazioni sopra riportate, per il rapporto 183/365.

Il valore dei beni strumentali viene utilizzato, ai fini Isa, per calcolare i seguenti **indicatori di anomalia**, in grado di segnalare situazioni di **incongruenza** o **disallineamento** che poi contribuiscono alla determinazione della media dell'indice sintetico:

- **incidenza degli ammortamenti**, dato dal rapporto tra gli ammortamenti e il valore dei beni strumentali (senza considerare in entrambi i valori i beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro); se tale indice risulta pari o superiore al 25%, che rappresenta la soglia massima di riferimento, l'indicatore viene applicato e il punteggio assume il valore di 1;
- **incidenza dei beni acquisiti con contratti di locazione finanziaria**, dato dal rapporto tra i canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza dei contratti di locazione finanziaria e il valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquistati in dipendenza dei medesimi contratti; se tale indice risulta pari o superiore al 55%, che rappresenta la

soglia massima di riferimento, l'indicatore viene applicato e il punteggio assume il valore di 1;

- **assenza del valore dei beni strumentali**, pur in presenza di beni indicati nel modello stesso; in tal caso l'indicatore viene applicato e il punteggio assume il valore di 1.

Seminario di specializzazione

CONVERSIONE DEL DECRETO CRESCITA, ISA E NOVITÀ DELL'ESTATE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)