

AGEVOLAZIONI

Estromissione gratuita dell'immobile in regime forfettario

di Sandro Cerato

Il contribuente che, nel corso del 2019, fruisce del **regime forfettario e che estromette l'immobile d'impresa non determina alcuna plusvalenza rilevante ai fini fiscali**: è quanto confermato dall'Agenzia delle entrate nella **risposta n. 391/2019**, pubblicata ieri pomeriggio.

È bene ricordare, in primo luogo, che l'[articolo 1, comma 66, L. 145/2018](#) (Legge di Bilancio 2019) ha riproposto la possibilità di **estromettere gli immobili strumentali da parte dell'imprenditore individuale**, con pagamento di un'**imposta sostitutiva dell'8%** sulla differenza tra **valore normale** (che può anche coincidere con quello catastale) e **costo fiscalmente riconosciuto**.

Operativamente, colui che intendeva avvalersi di tale opportunità doveva adottare un **comportamento concludente**, ivi compresa la necessità di **emettere autofattura** (se vi erano i presupposti ai fini Iva) entro la data del **31 maggio 2019** (nel caso di specie, l'autofattura è stata emessa in data 30 maggio 2019).

Nel caso oggetto dell'istanza di interpello, il contribuente precisa di essere **titolare di un'impresa individuale** nel cui patrimonio è incluso un **immobile strumentale per natura** (iscritto nella categoria catastale A/10) che, alla data del 1° gennaio 2019, risulta **completamente ammortizzato**.

Lo stesso contribuente, nel 2019, sta adottando il **regime forfettario** (di cui all'[articolo 1, commi da 54 a 89, L. 190/2014](#)), e chiede pertanto quali siano le conseguenze fiscali che derivano dall'estromissione dell'immobile dall'impresa.

L'Agenzia delle entrate ha in primo luogo ricordato che le modifiche apportate alla disciplina del **regime forfettario** ad opera della Legge di Bilancio 2019 non hanno inciso in alcun modo sull'**impatto fiscale delle plusvalenze e minusvalenze** realizzate in costanza di applicazione del regime stesso.

Più nel dettaglio, l'Agenzia ricorda che la **norma sul regime forfettario** "non contiene riferimento alcuno al trattamento fiscale riservato alle **plusvalenze e alle minusvalenze** - la cui imponibilità era, invece, espressamente prevista nei precedenti regimi dedicati ai contribuenti di minori dimensioni dall'[articolo 1, comma 104, della legge n. 244 del 2007](#)".

Pertanto - prosegue la predetta circolare - "la mutata lettera della norma, in un'ottica di maggiore semplificazione, consente di ritenere che le plusvalenze e le minusvalenze realizzate

effettuate in corso di regime non abbiano alcun rilievo fiscale, anche se riferite a beni acquistati negli anni che hanno preceduto l'adozione del regime forfettario".

In buona sostanza, conclude l'Agenzia, **l'estromissione dell'immobile strumentale effettuata in costanza di applicazione del regime forfettario non determina l'emersione di una plusvalenza rilevante ai fini fiscali, poiché la fruizione di tale regime comporta l'esclusione di tali componenti positivi di reddito**, anche se aventi ad oggetto **beni strumentali acquisiti** (come nel caso di specie) **prima dell'ingresso nel regime forfettario**.

Nella risposta, che conferma quanto già si era sostenuto nella prassi operativa, è stato altresì precisato che **non sarà necessario compilare il quadro RQ del modello Redditi 2020** (per il periodo d'imposta 2019).

L'estromissione del bene dovrà essere **annotata nei registri tenuti fino al momento in cui il soggetto è entrato nel regime di favore** (quindi nel **registro cespiti nel frattempo "congelato"**), trattandosi di un regime che prevede l'esonero sia dalla tenuta del libro dei beni ammortizzabili sia dei registri Iva.

Seminario di specializzazione

IL PROCESSO TRIBUTARIO

[Scopri le sedi in programmazione >](#)