

AGEVOLAZIONI

L'estromissione agevolata degli immobili strumentali

di Federica Furlani

L'[articolo 1, comma 690, L. 160/2019](#) (Legge di bilancio 2020) ha riproposto **l'estromissione agevolata dell'immobile strumentale dal patrimonio della sfera imprenditoriale a quelle private dell'imprenditore individuale**, richiamando le disposizioni delle precedenti edizioni, in particolare l'[articolo 1, comma 121, L. 208/2015](#) e i relativi chiarimenti forniti dalle [circolari AdE 26/E/2016 e 8/E/2019](#).

I soggetti interessati dall'agevolazione sono esclusivamente **gli imprenditori individuali in attività sia alla data del 31.10.2019 che a quella del 1.1.2020**, a prescindere dal regime – ordinario o semplificato – adottato. Restano quindi **esclusi**, in quanto la qualifica di imprenditore è sospesa, coloro che hanno **concesso in affitto l'unica azienda** ante 1.1.2020.

Dal punto di vista oggettivo possono essere estromessi i **beni immobili strumentali** di cui all'[articolo 43, comma 2, Tuir](#), posseduti dall'imprenditore alla data del 31 ottobre 2019, e, precisamente, i beni immobili:

- **strumentali per destinazione**, cioè terreni e fabbricati utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa, indipendentemente dalle caratteristiche specifiche e dalla categoria catastale di appartenenza;
- **strumentali per natura**, cioè immobili *“che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni”* e che si considerano strumentali anche se non utilizzati direttamente dall'imprenditore o anche se dati in locazione o comodato.

Sono quindi **strumentali per natura** gli immobili rientranti nei gruppi catastali B, C, D, ed E e nella categoria A/10 qualora la destinazione ad ufficio sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria. Tali immobili possono essere estromessi dal regime di impresa anche se non sono impiegati nel ciclo produttivo dell'impresa o non lo sono direttamente, perché dati a terzi in locazione o comodato.

Restano pertanto **esclusi dall'agevolazione gli immobili merce**, quelli **patrimonio** e **gli immobili di civile abitazione ad uso promiscuo**.

Si ricorda che, ai sensi dell'[articolo 65, comma 1, Tuir](#), gli immobili strumentali per natura o per destinazione di cui all'[articolo 43, comma 2](#), si considerano relativi all'impresa individuale, e quindi possono essere estromessi, solo se **annotati nell'inventario** di cui all'[articolo 2217 cod. civ.](#) o, per le imprese in contabilità semplificata, **nel registro dei beni**

ammortizzabili (eccetto gli immobili strumentali per destinazione **acquisiti fino al 31 dicembre 1991**, che **possono anche non risultare dall'inventario/registro**).

L'opzione per fruire dell'agevolazione deve essere effettuata **entro il 31 maggio 2020** ed ha **effetto dal 1° gennaio 2020**, si desume dal comportamento concludente dell'imprenditore (contabilizzazione dell'estromissione), fermo restando il perfezionamento dell'opzione con **l'indicazione, nella dichiarazione dei redditi** relativa al 2020 (**Modello Redditi 2021 - prospetto RQ**), della relativa operazione (la mancata indicazione può essere sanata entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione del modello).

L'applicazione del regime agevolativo in commento comporta l'assoggettamento della plusvalenza ad **un'imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap in misura pari all'8%**, da determinarsi su una **base imponibile** data dalla **differenza tra**:

- il **valore normale dei beni**, determinato o in base al **valore di mercato** dell'immobile di cui all'[articolo 9 Tuir](#), o in base al **valore catastale**, derivante dall'applicazione, all'ammontare della rendita risultante in catasto, dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dall'[articolo 52 D.P.R. 131/1986](#);
- ed il **relativo valore fiscalmente riconosciuto**, ovvero il valore iscritto nel libro degli inventari oppure nel registro dei beni ammortizzabili, al netto delle quote di ammortamento fiscalmente dedotte fino al periodo d'imposta 2019 e tenendo conto di eventuali rivalutazioni fiscalmente rilevanti. Per effetto di quanto previsto dall'[articolo 36, comma 7, D.L. 223/2006](#), nella determinazione del valore fiscalmente riconosciuto degl'immobile è necessario tener conto anche del **costo riferito al terreno sottostante il fabbricato**, anche se **non ammortizzato**

L'opzione per l'estromissione è **consentita** anche nell'ipotesi in cui **non vi sia differenza**, tra il valore normale dei beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto, da assoggettare a imposta sostitutiva, e, quindi, **in assenza di base imponibile**.

L'imposta sostitutiva va **versata in due rate**: il 60% entro il 30 novembre 2020, la restante parte entro il 16 giugno 2021 (senza interessi). Il **codice tributo** da utilizzare è il **“1127”** e l'anno di riferimento da indicare è il **“2020”**.

L'omesso o insufficiente versamento non preclude l'estromissione che, come detto, si perfeziona con l'indicazione dei relativi dati nel modello Redditi.

Infine si evidenzia che, **ai fini Iva**, l'esclusione da parte dell'imprenditore individuale di beni immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa realizza **un'ipotesi di destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa**, ai sensi dell'[articolo 2, comma 2, n. 5\), D.P.R. 633/1972](#), e, pertanto, segue le regole ordinarie di **applicazione dell'imposta**.

Trattandosi, inoltre, di un passaggio dalla sfera imprenditoriale a quella privata di uno stesso soggetto, l'estromissione agevolata **non rileva ai fini dell'imposta di registro**, di quella

ipotecaria e catastale.

Seminario di 1 giornata intera

IL REGIME FORFETTARIO

[Scopri le sedi in programmazione >](#)