I REQUISITI RILEVANTI

I principali chiarimenti di prassi in tema di assegnazione agevolata resi dalle Entrate in occasione delle edizioni precedenti dell'estromissione. Le regole sono e applicabili anche alla versione attualmente in vigore e introdotta dalla legge di Bilancio 2019

L'ATTIVITÀ

Versione ridotta
La riapertura dell'estromissione agevolata è limitata agli imprenditori, escluse le società, ma anche gli enti non commerciali

Requisito d'esercizio
L'estromissione agevolata non è possibile se l'imprenditore, pur rivestendo tale qualifica alla data del 31 ottobre 2018, ha cessato la propria attività d'impresa prima della data del 1° gennaio 2019

GLI IMMOBILI

Beni in leasing
L'agevolazione non spetta (serve il possesso in forza di proprietà o altro diritto reale)

Beni in comunione
La sostitutiva si applica sulla quota del valore di spettanza dell'imprenditore

Beni abitativi e strumentali
In caso di beni acquisiti a un prezzo unitario ("a corpo"), ma con una parte strumentale (C/3) e una abitativa, il costo va proporzionato in base alle rendite catastali

L'AZIENDA

Affitto o usufrutto
L'agevolazione non spetta se l'imprenditore ha concesso l'unica azienda in affitto o in usufrutto prima del 1° gennaio 2019. Per la durata di tale concessione l'affittante non ha la qualifica di imprenditore

Trasferimento gratuito
L'estromissione può essere effettuata dall'erede dell'imprenditore deceduto dopo il 31 ottobre 2018, a patto che l'erede abbia proseguito l'attività del de cuius in forma individuale

IL COSTO FISCALE

Terreno sottostante
La parte del costo riferita al terreno sottostante il fabbricato strumentale, anche se non ammortizzabile fiscalmente, va contata nel costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile

Valore normale o catastale inferiore al costo fiscale
L'estromissione può essere effettuata anche se non emerge alcuna differenza tra il valore normale (o catastale) dell'immobile e il valore fiscalmente riconosciuto

Torna l'estromissione, chance estesa a cedolare e passaggio generazionale

AGEVOLAZIONI

L'opzione va effettuata entro il 31 maggio per fatti concludenti

L'edizione 2019 non include le società e gli enti Fuori anche i beni in leasing

Pagina a cura di
Davide Cagnoni
Angelo D'Ugo

Poco più di due mesi per decidere sull'estromissione agevolata dal regime d'impresa degli immobili strumentali. La chance è riproposta dalla legge di Bilancio 2019 (articolo 1, comma 66, legge 145/18) e l'opzione va manifestata con comportamento concludente entro il 31 maggio.

Anche se non è stata riaperta per le società - scelta di per sé discutibile - l'agevolazione si presenta di assoluto interesse in quanto permette a negozi, uffici e capannoni "imprigionati" nel regime d'impresa di rientrare nella sfera privata.

Il perimetro

Sono ammessi solo gli imprenditori individuali. Oltre alle società, sono esclusi i professionisti e gli enti non commerciali anche se esercitano attività d'impresa.

L'estromissione riguarda solo gli immobili strumentali per natura (categorie catastali B, C, D, E ed A/10) e per destinazione (terreni e immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa). Sono esclusi gli immobili merce e quelli che, pur appartenenti all'impresa, non sono strumentali.

In assenza di agevolazione, l'estromissione dell'immobile da parte dell'imprenditore individuale rappresenta una destinazione al consumo personale o familiare o a finalità estranee all'esercizio di impresa (articolo 58, comma 3 del Tuir) con conseguente realizzo di plusvalenza tassabile data dalla differenza tra il valore normale dell'immobile e il costo fiscale dello stesso non ammortizzato (articolo 86, comma 3, Tuir).

L'agevolazione permette, invece, l'assoggettamento della plusvalenza a un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap pari all'8% e la facoltà di calcolare la plusvalenza come differenza tra il valore catastale dell'immobile (anziché quello normale) e il relativo costo fiscale. È chiaro quindi che l'estromissione converrà per immobili di un certo pregio o con un costo fiscale molto basso. In presenza di immobili poco interessanti per zona o caratteristiche, infatti, il valore normale potrebbe già di per sé essere molto basso e, quindi, potrebbe essere possibile estrometterli in modo ordinario con un impatto fiscale accettabile.

La convenienza

L'estromissione può essere sfruttata per diverse situazioni. Una di queste sono le pianificazioni in ottica di passaggio generazionale. Poniamo il caso dell'imprenditore con due figli dei quali solo uno interessato a proseguire il business di famiglia: l'estromissione potrebbe essere usata per escludere dall'attività d'impresa un immobile da destinare al figlio che non proseguirà l'attività di famiglia. Nello specifico, i passaggi da porre in essere potrebbero essere i seguenti:

- preventiva valorizzazione economica dell'impresa e dell'immobile da estromettere al fine di equilibrare il trasferimento dei beni agli eredi;
- estromissione dell'immobile sfruttando la norma agevolativa;
- donazione dell'immobile al figlio non interessato all'attività;
- donazione dell'impresa individuale (svuotata dell'immobile) al figlio che proseguirà nell'attività.

Un'altra opportunità potrebbe essere colta grazie alla cedolare secca sulle nuove locazioni dei negozi (categoria catastale C/1 e superficie inferiore a 600 mq). L'estromissione potrebbe rivelarsi interessante per sfruttare l'opportunità di affittare l'immobile, detenuto a titolo personale, a una tassazione di favore (21 per cento). Tuttavia, tale soluzione è percorribile solo nell'ipotesi in cui l'imprenditore al momento dell'estromissione del bene strumentale individui effettivamente un terzo interessato a prendere in locazione l'immobile e con il quale pertanto predisporre un nuovo contratto di locazione nel 2019. Infatti, la normativa sulla cedolare secca (articolo 1, comma 59, legge n. 145/2018) preclude l'opzione se tra le stesse parti e per lo stesso immobile al 15 ottobre 2018 esisteva già un contratto di locazione non scaduto e non interrotto in anticipo rispetto alla naturale scadenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA