

INFORMATIVA SETTIMANALE

ESTROMISSIONE BENI DI IMPRESA INDIVIDUALE

APPROFONDIMENTO E CHECK LIST

Agevolata l'estromissione degli immobili dell'impresa individuale

Una delle novità introdotte della **Legge di Stabilità 2016** riguarda la possibilità per gli imprenditori individuali di **estromettere dal regime d'impresa i beni immobili**, fruendo di un **tassazione "agevolata"** rispetto alle ordinarie modalità impositive.

L'intervento si innesta in un più ampio disegno emergente dalla stessa Legge di stabilità 2016 atto a far "fuoriuscire" a costo fiscale agevolato i beni immobili dal patrimonio delle imprese.

DA SAPERE

Legge di Stabilità 2016- Estromissione degli immobili: quale convenienza

In cambio di un'**imposta sostitutiva**, nella misura dell'**8 per cento**, la legge di Stabilità 2016 consente all'imprenditore individuale di estromettere dal patrimonio dell'azienda determinati beni immobili. L'estromissione può essere giustificata con una convenienza sul piano della pretesa impositiva, ma rappresenta anche un'opportunità per agevolare la soluzione di problemi del tutto estranei alle correlazioni tributarie. Nella valutazione delle convenienze, infatti, possono avere significato anche ragioni che attengono ai **rapporti patrimoniali** che si ritiene utile adottare nell'ambito del **proprio nucleo familiare**.

AGENDA E NOTIZIE DELLA SETTIMANA

Fisco - Bonus lavori edilizi: invio entro il 28 febbraio

Scadenze dal 14 al 28 gennaio 2016

AGEVOLATA L'ESTROMISSIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI REGISTRATI DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

APPROFONDIMENTO

Una delle novità introdotte della Legge di Stabilità 2016 riguarda la possibilità per gli imprenditori individuali di estromettere dal regime d'impresa i beni immobili e mobili registrati, fruendo di un tassazione "agevolata" rispetto alle ordinarie modalità impositive. E' quanto prevede il co. 121 dell'articolo unico della Legge di Stabilità 2016.

L'intervento si innesta in un più ampio disegno emergente dalla stessa Legge di stabilità 2016 atto a far "fuoriuscire" a costo fiscale agevolato i beni immobili dal patrimonio delle imprese.

La ditta individuale che alla data del 31 ottobre 2015 possiede immobili strumentali (sia per natura che per destinazione) di cui all'art. 43 comma 2 D.P.R. 917/86, può decidere di optare per l'uscita dello stesso fabbricato dal patrimonio dell'impresa con destinazione alla persona fisica. Vediamo di analizzare i principali dettagli dell'operazione.

Caratteristiche generali

La norma di riferimento in questo caso è il co. 121 dell'articolo unico della Legge di Stabilità 2016, che di seguito esponiamo.

"121. L'imprenditore individuale che alla data del 31 ottobre 2015 possiede beni immobili strumentali di cui all'articolo 43, comma 2, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e beni mobili registrati, può, entro il 31 maggio 2016, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data del 1° gennaio 2016, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8 per cento della differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dei commi da 56 a 61".

L'operazione di trasferimento dalla sfera d'impresa a quella privata si concretizza con il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'8% (in sostituzione di Irpef e Irap) sulla differenza tra il valore normale degli immobili estromessi e il loro costo fiscalmente riconosciuto.

Il rinvio agli articoli 115-120 della stessa Legge di Stabilità, che disciplinano l'assegnazione/cessione agevolata, ci induce ad affermare che anche in questo caso si potrà far riferimento al valore catastale per la determinazione dell'eventuale plusvalenza imponibile.

Infatti, in caso di assegnazione agevolata degli immobili, si dà la possibilità al contribuente che aderisce al regime agevolativo di poter optare tra le seguenti scelte:

- il **valore di mercato** così come definito dall'art. 9, D.P.R. 917/1986;
- il **valore catastale** utilizzando i moltiplicatori ex art. 52, D.P.R. 131/1986.

Optando per il valore catastale si dovrà procedere a porre in essere il seguente calcolo:

⇒ $\text{rendita catastale} + \text{il } 5\% \text{ della rendita catastale} * \text{i moltiplicatori ex art. 52, D.P.R. 131/1986}$

⇒ per i terreni la rendita catastale andrà rivalutata del 25%.

Si tratta certo di un confronto impari, in quanto il valore catastale è generalmente inferiore al valore di mercato e se confrontato con il costo fiscale del bene condurrebbe alla fuoriuscita del bene pagando una minima imposta sostitutiva, addirittura azzerata nel caso in cui il costo fiscale del bene sia superiore al valore catastale (la C.M. 40/E/2002 ha previsto anche in questo caso la possibilità di fruire della norma agevolativa).

Per quanto riguarda i moltiplicatori il riferimento è all'art. 52, D.P.R. 131/1986.

Applicando la richiamata disposizione i moltiplicatori da applicare sono i seguenti:

- **100** per le unità immobiliari classificate nei gruppi catastali A, B e C;
- **50 e 34** rispettivamente per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/10 e C/1;
- **50 e 34** rispettivamente per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali D e E;

- **75** per i terreni, esclusi quelli per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.

I suddetti moltiplicatori sono stati innalzati del 20% dall'articolo 1-bis, decreto legge n. 168/2004 (e di un ulteriore 40% solo per la categoria catastale B, ai sensi dell'articolo 2, comma 45, decreto legge n. 262/2006).

I moltiplicatori da applicare sono i seguenti:

categorie catastali	moltiplicatori ex art. 52, D.P.R. 131/1986	moltiplicatori ex art. 52, D.P.R. 131/1986 con aumento
A, B e C (escluso A/10 e C/1)	100	120 per A e C 168 per B
A/10 e D	50	60
C/1 e E	34	40,8
Terreni	75	90

Sotto il profilo operativo, si riepilogano *le principali regole previste*:

1.	<ul style="list-style-type: none"> passaggio da perfezionare entro il 31 maggio 2016;
2.	<ul style="list-style-type: none"> i beni devono essere posseduti alla data del 31 ottobre 2015;
3.	<ul style="list-style-type: none"> plusvalenze assoggettate all'imposta sostitutiva dell'8% da versare il 60% entro il 30.11.2016 ed il restante 40% entro il 30.06.2017.
4.	<ul style="list-style-type: none"> plusvalenza calcolata come differenza fra il valore normale del bene (come precedentemente definito) ed il costo fiscalmente riconosciuto in bilancio;
5.	<ul style="list-style-type: none"> possibile sostituzione del valore normale con il valore catastale degli immobili, al pari di quanto avviene per l'assegnazione agevolata ai soci.

IVA e altre imposte indirette

Sotto il **profilo IVA**, l'operazione è qualificabile come destinazione di beni a finalità estranee all'impresa, (art. 2 comma 2 n. 5 del DPR 633/72) e quindi si tratta di iniziativa rientrante nell'ambito di applicazione del tributo. Costituiscono eccezione a tale principio i beni per i quali l'imprenditore non ha operato la detrazione dell'imposta all'atto dell'acquisto (es. immobile acquisito da privato).

Dal punto di vista operativo l'estromissione va fatturata (nel caso di specie **autofatturata**), solitamente, in regime di esenzione di cui all'art. 10 comma 1 n. 8-ter del DPR 633/72, salvo il caso in cui l'imprenditore non intenda optare specificatamente per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

Tale opzione, però, non è vantaggiosa a causa del fatto che l'Iva (solitamente con aliquota al 22%) esposta in fattura derivante dall'assegnazione andrebbe poi di norma versata all'Erario e si configura evidentemente come un costo che ricade tutto a carico dello stesso imprenditore.

Come detto, generalmente l'**operazione di estromissione in questione si qualifica come esente** ai sensi all'articolo 10 comma 1 n. 8-ter del DPR 633/72.

Nel caso in questione trattandosi tipicamente di immobile strumentale dell'attività (es il capannone o il laboratorio in cui si è svolta l'attività) si applica l'art. 19-bis del DPR 633/72 nella parte in cui la disposizione afferma che i beni ammortizzabili ceduti (od estromessi come in questo caso) **non concorrono al calcolo della percentuale di pro rata**.

Se è pur vero quanto sopra affermato, non bisogna però dimenticare che se l'operazione avviene nel corso del periodo di tutela fiscale, (pari a dieci anni per i beni immobili), generalmente questa provoca un cambio di destinazione, in quanto il bene non è più impiegato per operazioni imponibili ma, come si è detto, per una **operazione esente che non consente il recupero dell'imposta**.

Infine **niente sarà dovuto ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale**, in quanto non si effettua alcun trasferimento della proprietà dell'immobile, il quale rimane in capo allo stesso soggetto, seppure passando dalla sfera imprenditoriale a quella personale.

La classificazione degli immobili per l'imprenditore individuale

La questione che ora si intende analizzare riguarda l'individuazione dei beni strumentali nell'impresa individuale. A tal riguardo va evidenziato che per l'impresa individuale:

- ⇒ per gli **acquisti effettuati a partire dal 1° gennaio 1992**, un immobile può essere considerato strumentale a condizione che questo sia stato iscritto nei registri contabili, sia che si tratti di immobile strumentale per natura che di immobile strumentale per destinazione.
-

⇒ per gli **acquisti effettuati ante 1992**, invece, la qualifica di strumentale per destinazione dipende solo dall'utilizzo effettuato, mentre l'immobile strumentale per natura può essere considerato tale se è stato annotato nei registri contabili.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI STRUMENTALI



ACQUISTI ANTE 1992: la qualifica di strumentale per destinazione dipende solo dall'utilizzo effettuato, mentre l'immobile strumentale per natura può essere considerato tale se è stato annotato nei registri contabili.



ACQUISTI POST 1° GENNAIO 1992: un immobile può essere considerato strumentale a condizione che questo sia stato iscritto nei registri contabili, sia che si tratti di immobile strumentale per natura che di immobile strumentale per destinazione

Per gli immobili acquistati ante 1992 ricordiamo che la Risoluzione del Ministero delle Finanze n. 3/330 del 3 febbraio 1989, identifica gli immobili strumentali per natura ossia gli immobili classificati nelle categorie catastali A/10 (uffici e studi privati), B, C, D ed E. La tipologia di immobili in esame non perde la propria qualifica pur se non direttamente utilizzati dall'imprenditore individuale a patto che siano stati indicati in inventario ovvero, per le imprese in contabilità semplificata, nel registro dei beni ammortizzabili.

Data la diversa modalità di definizione di immobile strumentale per natura e immobile strumentale per destinazione, può accadere che un immobile sia ricompreso in entrambe le categorie. In tal caso, l'Agenzia delle Entrate nella C.M. 57/2001 ha chiarito che tale immobile debba essere ricompreso nella categoria degli immobili strumentali per destinazione. Infine, costituisce una ulteriore categoria di immobili strumentali il fabbricato concesso in uso ai dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica nel comune in cui prestano l'attività lavorativa. La strumentalità di tali immobili è riconosciuta per i periodi d'imposta in cui si verifica il trasferimento e per i due successivi.

CHECK LIST

ESTROMISSIONE IMMOBILI IMPRESA INDIVIDUALE

AMBITO SOGGETTIVO	<input type="checkbox"/> IMPRESE INDIVIDUALE	
AMBITO OGGETTIVO	<input type="checkbox"/> BENI STRUMENTALI PER L'IMPRESA	
INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI	<input type="checkbox"/> ANTE 1992	<input type="checkbox"/> POST 1° GENNAIO 1992
	<input type="checkbox"/> IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA	<input type="checkbox"/> IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA
	<input type="checkbox"/> IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE	<input type="checkbox"/> IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE
RIFERIMENTO TERMPOTALE	<input type="checkbox"/> PASSAGGIO DA PERFEZIONARE ENTRO IL 31 MAGGIO 2016; <input type="checkbox"/> I BENI DEVONO ESSERE POSSEDUTI ALLA DATA DEL 31 OTTOBRE 2015.	
IMPOSTA SOSTITUTIVA E BASE IMPONIBILE	<input type="checkbox"/> 8% <input type="checkbox"/> DIFFERENZA TRA VALORE CATASTALE RIVALUTATO E COSTO FISCALE	
INDIVIDUAZIONE MULTIPLICATORI PER LA RIVALUTAZIONE DEL BENE	<input type="checkbox"/> A e C (escluso A/10 e C/1)	120
	<input type="checkbox"/> B	168
	<input type="checkbox"/> A/10 e D	60
	<input type="checkbox"/> C/1 e E	40,8
	<input type="checkbox"/> Terreni	90
IVA	<input type="checkbox"/> APPLICAZIONE DELL'IVA AD ECCEZIONE DEL CASO IN CUI ALL'ATTO DELL'ACQUISTO NON E' STATA OPERATA LA DETRAZIONE (CONFERIMENTO, ACQUISTO ANTE 1973, ACQUISTO DA PRIVATO, ECC).	
IMPOSTA DI REGISTRO	<input type="checkbox"/> NON APPLICABILE	
IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE	<input type="checkbox"/> NON APPLICABILE	
PAGAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA	<input type="checkbox"/> 60% ENTRO IL 30.11.2016; <input type="checkbox"/> RESTANTE 40% ENTRO IL 30.06.2017.	

ASSEGNAZIONE BENI AI SOCI

La legge di stabilità 2016 ai commi da 115 a 120 prevede *una disciplina agevolata di assegnazione o di cessione di beni ai soci che permette di estromettere i beni dal regime di impresa beneficiando di un regime di favore* rispetto a quello ordinario, sia per quanto riguarda le imposte sui redditi che per quanto riguarda le imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Le società in nome collettivo, in accomandita semplice, a responsabilità limitata, per azioni e in accomandita per azioni, che entro il 30 settembre 2016, assegnano o cedono ai soci *beni immobili*, diversi da quelli strumentali per destinazione, o *beni mobili* iscritti in pubblici registri non utilizzati come strumentali nell'attività propria dell'impresa, possono optare per l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'imposta sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8%, ovvero del 10,5% per le società considerate non operative.

Ad esempio potranno essere assegnati immobili locati, o immobili abitativi iscritti tra le rimanenze per le società che compravendono immobili. Oltre ai beni immobili possono essere assegnati anche autoveicoli non strumentali, ovvero veicoli senza i quali l'attività d'impresa non potrebbe essere svolta.

E' possibile usufruire di tale beneficio d'imposta a condizione che i soci risultino tali alla data del 30 settembre 2015, o che vengano iscritti entro gennaio 2016.

Il versamento dell'imposta sostitutiva dovrà avvenire per il 60% entro il 30 novembre 2016 e per la restante parte entro il 16 giugno 2017.

Le stesse disposizioni si applicano alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e che entro il 30 settembre 2016 si trasformano in società semplici.

Inoltre per le assegnazioni e le cessioni ai soci di cui ai commi da 115 a 118, le aliquote dell'imposta proporzionale di registro sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

NOTIZIE DELLA SETTIMANA

FISCO

Decreto Milleproroghe in Gazzetta Ufficiale

Il D.L. 30 dicembre 2015, recante disposizioni urgenti in materia di proroga termini” (c.d. “Milleproroghe”) prevede il differimento al 30 giugno 2016 della possibilità per i Comuni di avvalersi di Equitalia per l’accertamento e la riscossione dei tributi locali. Prorogato di un anno del termine per l’adeguamento al SISTRI. Il decreto dispone inoltre la proroga di termini in materia di interventi emergenziali e il rinvio al 31 dicembre 2016 del termine a decorrere dal quale è prevista l’obbligatorietà della tracciabilità di vendite e rese di giornali, quotidiani e periodici attraverso l’utilizzo di strumenti informatici.

D.L. 30 dicembre 2015, n. 210 (G.U. 30 dicembre 2015, n. 302)

Riforma del contenzioso per i giudizi pendenti

L’Agenzia delle Entrate analizza le novità introdotte dal D.Lgs. n. 156/2015, attuativo della delega fiscale per la riforma del processo tributario. Le novità - che troveranno applicazione per i giudizi pendenti alla data del 1° gennaio 2016 - riguardano tra l’altro l’estensione della mediazione tributaria a tutti i ricorsi fino a 20.000 euro, proposti nei confronti dell’Agenzia delle Entrate, delle Dogane, di Equitalia o di altri enti, la conciliazione anche in secondo grado, l’innalzamento del valore delle liti per le quali il contribuente può difendersi personalmente in giudizio.

Agenzia delle Entrate, circ. 29 dicembre 2015, n. 38/E

Taxi: credito d’imposta ridotto per il 2015

L’Agenzia delle Dogane ha fornito le istruzioni operative per l’attuazione della riduzione del credito d’imposta sulle accise relative alle autovetture da noleggio da piazza adibite al servizio pubblico (taxi e NCC) in seguito alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.P.C.M. 29 settembre 2015.

Agenzia delle Dogane, nota 29 dicembre 2015, n. 142013

Sanzioni amministrative: legittimazione passiva

L’Agenzia delle Dogane ha fornito alcune indicazioni in materia di sanzioni amministrative, con riguardo ai profili della legittimazione passiva e della responsabilità dei soggetti che, a vario titolo, intervengono nell’espletamento del processo di sdoganamento.

Agenzia delle Dogane, circ. 28 dicembre 2015, n. 22/D

730 precompilato: invio dati su spese e rimborsi

L’Agenzia delle Entrate ha reso disponibili le bozze delle specifiche tecniche per l’invio telematico delle comunicazioni riguardanti le spese sanitarie rimborsate, gli oneri deducibili e detraibili concernenti la previdenza complementare, le spese universitarie e

le spese funebri. L'invio delle comunicazioni dovrà essere effettuato entro il 28 febbraio 2016 per alimentare i dati presenti in Anagrafe tributaria necessari alla predisposizione delle dichiarazioni precompilate.

Agenzia delle Entrate, provv. 24 dicembre 2015, n. 164058

Bonus lavori edilizi: invio entro il 28 febbraio

L'Agenzia delle Entrate ha individuato un termine unico per la trasmissione dei dati relativi ai bonifici eseguiti per ottenere la detrazione IRPEF del 50% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Dal 2016, in particolare, le comunicazioni da parte delle banche dovranno essere effettuate entro il 28 febbraio con riferimento ai dati dell'anno solare precedente.

Agenzia delle Entrate, provv. 24 dicembre 2015, n. 164081

Studi di settore in Gazzetta

Sono stati pubblicati i quattro decreti del Ministero delle finanze che approvano gli studi di settore relativi alle attività professionali e alle attività economiche nel comparto commercio, delle manifatture e dei servizi. I decreti di approvazione sono tutti datati 22 dicembre 2015 e riguardano:

- 12 studi del comparto manifatturiero
- 12 studi relativi alle attività dei professionisti
- 20 studi del commercio
- 26 studi afferenti i servizi.

Min. Finanze, decreti 22 dicembre 2015 (G.U. 29 dicembre 2015, n. 301, S.O. nn. 16, 17, 18 e 19)

Usufrutto e pensioni: aggiornati i coefficienti

E' stato pubblicato il decreto relativo all'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissata allo 0,2 %. Tali disposizioni si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni apertesesi ed alle donazioni fatte a decorrere dalla data del 1° gennaio 2016.

Min. Finanze, decreto 21 dicembre 2015 (G.U. 30 dicembre 2015, n. 302)

AGENDA

Scadenze dal 14 al 28 gennaio 2016

Avvertenza - Gli adempimenti in generale (compresi quelli aventi di natura fiscale e previdenziale, nonché quelli che comportano versamenti) che risultano scadenti in giorno festivo, ai sensi sia dell'art. 2963 c.c., sia dell'art. 6, comma 8, D.L. 330/1994 (convertito dalla L. 473/1994), sia, infine, dell'art. 18, D.Lgs. 241/1994, sono considerati tempestivi se posti in essere il primo giorno lavorativo successivo.

Per eventuali modifiche, proroghe o informazioni, le scadenze sono sempre aggiornate on line, sul Sito Ipsoa, clicca su [Scadenze](#).

DATA	OGGETTO	VERIFICA
GENNAIO 2016		
Giovedì 14	Ravvedimento entro 90 giorni delle ritenute e dell'IVA mensile	
Venerdì 15	Annotazione separata nel registro corrispettivi	
	Assistenza fiscale sostituti d'imposta	
	Fatturazione differita	
	Ravvedimento relativo al versamento delle ritenute e dell'IVA mensile	
	Ravvedimento tardivo versamento saldo IMU/TASI	
	Versamento imposte dichiarazioni eredi con maggiorazione dello 0,40%	
Lunedì 18	Liquidazione periodica IVA per soggetti con obbligo mensile	
	Ritenute sui redditi di lavoro autonomo, di dipendente e su provvigioni	
	Versamento del contributo alla gestione separata\INPS	
	Versamento della ritenuta su proventi derivanti da O.I.C.R. effettuate nel mese precedente	
	Versamento delle ritenute sui dividendi corrisposti nel trimestre solare precedente	
	Versamento dell'imposta sostitutiva su plusvalenze per cessioni a titolo oneroso di partecipazioni (risparmio amministrato)	
	Versamento imposta di produzione e consumo	
	Versamento imposta sostitutiva e IRAP risultanti dalla dichiarazione dei redditi Unico 2015 da parte di società di persone che hanno avuto operazioni straordinarie	
	Versamento imposta sostitutiva sui risultati della gestione patrimoniale	
	Versamento imposta sulle transazioni finanziarie	

Versamento imposta unica

Versamento IRES, imposta sostitutiva e IRAP risultanti dalla dichiarazione dei redditi Unico 2015 società di capitali, enti commerciali ed enti non commerciali ed IRAP con esercizio a cavallo

Versamento ritenuta sui capitali corrisposti da imprese di assicurazione

Mercoledì 20 Presentazione dichiarazione IVA e versamento trimestrale IVA per i soggetti che hanno aderito al MOSS

Trasmissione telematica dei dati relativi alle operazioni di verifica periodica degli apparecchi misuratori fiscali

Lunedì 25 Presentazione degli elenchi riepilogativi acquisti e cessioni intracomunitarie per operatori con obbligo mensile/trimestrale

Mercoledì 27 Ravvedimento acconto Iva

Giovedì 28 Presentazione del Mod. Unico 2015 ed IRAP entro 120 giorni per modifica richiesta rimborso