Studio BBM Associati

IMMOBILI STRUMENTALI ESTROMISSIONE AGEVOLATA CON AUTOFATTURA ENTRO IL 31 MAGGIO

N. 102 | 30 Maggio 2023 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 102 DEL 30 MAGGIO 2023

L'imprenditore individuale che alla data del 31 ottobre 2022, possiede immobili strumentali può optare, **entro il 31 maggio 2023**, per la loro esclusione dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo d'imposta in corso al 1° gennaio 2023.

Tale possibilità è stata prevista dalla Legge di Bilancio 2023, che consente di estromettere gli immobili strumentali utilizzati dall'imprenditore individuale con il pagamento di **un'imposta sostitutiva dell'8%** sulla differenza tra il valore normale di tali beni ed il costo fiscalmente riconosciuto.

Gli immobili strumentali interessati da detta disposizione sono quelli **utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione** ovvero dell'impresa commerciale da parte del possessore.

In particolare, gli immobili relativi ad imprese commerciali, che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato.

L'estromissione **può essere imponibile o esente da Iva**, in funzione del prezzo di acquisto o di costo e, in caso di esenzione, occorre verificare l'obbligo di rettifica della detrazione per cambio di destinazione.

Per essere soggetta ad iva, la destinazione alla sfera privata o, comunque, estranea all'attività d'impresa, degli immobili oggetto di estromissione, è espressamente richiesto che l'imprenditore individuale abbia detratto l'imposta assolta a monte, cioè in sede di acquisto.

Se così non fosse, ad esempio nei casi in cui il fabbricato sia stato acquistato prima del 1973, ovvero sia stato acquistato da “privati consumatori” o per effetto dell’indetraibilità da pro-rata, l’estromissione non può dare luogo ad un’operazione rilevante ai fini Iva.

In quest’ultimo caso, quindi, non vi è obbligo di emettere alcuna autofattura per carenza del presupposto oggettivo (si tratta infatti di un’operazione “fuori campo” Iva).

Al contrario, qualora l’estromissione assuma rilevanza ai fini dell’Iva (esente o imponibile) la base imponibile è costituita dal “*prezzo di acquisto o, in mancanza, dal prezzo di costo dei beni o di beni simili, determinati nel momento in cui si effettuano tali operazioni*”.

Sul punto, la circolare 26/E/2016 (emanata in relazione alla precedente opportunità di estromissione offerta dal legislatore) aveva precisato che la base imponibile non deve comprendere il “margine” normalmente applicato sulla cessione, ma si deve aver riguardo al costo di acquisto “attualizzato” al momento della cessione, tenendo quindi conto anche del deprezzamento dovuto all’uso (e quindi al netto anche degli ammortamenti effettuati quale “indice” di deperimento).

Il documento elettronico da emettere entro il prossimo 31 maggio 2023 è il TD27.

Si precisa, infine, che l’estromissione non comporta l’applicazione di altre imposte indirette (registro, ipotecarie e catastali) per assenza dell’effetto traslativo della proprietà.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/immobili-strumentali-estromissione-agevolata-con-autofattura-entro-il-31-maggio/