

STUDIO DE CHECCHI

Servizi Globali in materia Fiscale - Contabile - Societaria

Campodarsego, 23 febbraio 2016

**AI CLIENTI DELLO STUDIO
LORO INDIRIZZI**

Prot. G 2 / 2016

OGGETTO:

- **ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI**
- **ESTROMISSIONE IMMOBILE STRUMENTALE DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE**

Dopo molti anni di attesa, la Legge di Stabilità per il 2016, introduce nuovamente alcuni provvedimenti agevolativi di tipo fiscale, che consentono di **far uscire taluni beni dal regime d'impresa** a condizioni di favore, traducendosi in vere e proprie opportunità da valutare con molta attenzione.

ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA BENI AI SOCI – Art. 1, commi da 56 a 61, Finanziaria 2016

Si concretizza nella possibilità, per le società di persone e di capitali, di assegnare ai soci i beni dell'impresa entro il 30 settembre 2016, con il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte dirette e dell'Irap pari all'8 % ovvero 10,5 per le società di comodo.

In particolare l'assegnazione è consentita a favore dei soci presenti al 30.09.2015, relativamente ai seguenti beni:

- *Immobili strumentali per natura, purché non utilizzati per l'esercizio dell'attività, immobili patrimonio e immobili merce;*
- *Mobili iscritti in Pubblici registri non utilizzati come strumentali per l'attività.*

L'assegnazione può essere effettuata a fronte dell'annullamento di riserve di utili e/o di capitale.

In caso di utilizzo di riserve in sospensione d'imposta è altresì dovuta un'imposta sostitutiva pari al 13%.

A seconda del tipo di società e delle modalità di assegnazione si determineranno effetti differenti in capo al socio.

In una situazione normale, in base alle regole ordinarie del reddito d'impresa, in caso di assegnazione di beni ai soci, emerge una plusvalenza, pari alla differenza tra il valore normale ed il costo fiscalmente riconosciuto del bene, la quale concorre a formare reddito d'impresa.

Invece, in base alla norma agevolativa in oggetto, l'assegnazione dei predetti beni ai soci, non rientra nell'ambito della disciplina ordinaria del reddito d'impresa, ma sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati ed il loro costo fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap nella misura :

- **8 % per la generalità delle società;**
- **10,5% per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione/cessione.**

Ulteriore elemento di favore è rappresentato dalla possibilità di far valere in sede di assegnazione, quale valore normale, il valore c.d. "catastale" dell'immobile.

STUDIO DE CHECCHI

Servizi Globali in materia Fiscale - Contabile - Societaria

Risultano agevolabili anche le cessioni ai soci dei citati beni immobili e mobili registrati, con la differenza che, rispetto all'assegnazione, con la cessione non vi è riduzione di una posta di patrimonio netto, ma un corrispettivo versato dal socio (o comunque l'emersione di un credito della società nei confronti del socio). L'operazione può essere di particolare interesse, ad esempio, quando il socio vanta un credito nei confronti della società, in quanto debito e credito potranno essere compensati.

La cessione potrà essere effettuata anche verso un singolo socio, mentre l'assegnazione deve coinvolgere necessariamente tutti i soci secondo le percentuali di partecipazione agli utili della società.

Inoltre, a differenza dell'assegnazione, è previsto che per la cessione agevolata il valore di riferimento per la determinazione della differenza da assoggettare ad impost sostitutiva, risulti il maggiore tra il prezzo di cessione e il valore normale, determinabile, quest'ultimo, anche su base catastale.

Sia per quanto attiene all'assegnazione agevolata che alla cessione agevolata, l'imposta dovuta dovrà essere versata in 2 rate, secondo le seguenti modalità:

- I rata (60% dell'imposta dovuta) entro il 30.11.2016
- II rata (40% dell'imposta dovuta) entro il 16.06.2017

ESTROMISSIONE DELL'IMMOBILE STRUMENTALE

Si concretizza nella possibilità, per l'imprenditore individuale, di estromettere dal patrimonio dell'impresa, con effetto dall'1.1.2016, l'immobile strumentale posseduto alla data del 31.10.2015.

L'estromissione può essere operata con riferimento alle seguenti categorie di immobili:

- *Immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa, indipendentemente dalla categoria catastale: possono essere estromessi solo quelli utilizzati in maniera esclusiva e diretta per l'esercizio dell'attività;*
- *Immobili rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10: possono essere estromessi anche se non impiegati nel ciclo produttivo dell'impresa ovvero anche se dati in locazione o comodato a terzi.*

L'agevolazione è preclusa all'imprenditore individuale che ha concesso l'unica azienda in affitto/usufrutto prima dell'01.01.2016 e all'unico socio di una società di persone che non avendo provveduto alla ricostruzione della pluralità dei soci, non ha trasformato la società in ditta individuale alla data del 31.10.2015.

L'estromissione può essere operata anche dall'erede dell'imprenditore deceduto dopo il 31.10.2015, a condizione che lo stesso abbia proseguito in forma individuale l'attività del de cuius.

Il termine ultimo per poter effettuare l'estromissione è fissato al 31.5.2016 con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data dell'1.1.2016, ossia a decorrere dall'1.1.2016.

L'estromissione si perfeziona con il versamento dell'imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap pari all'8% della differenza tra il valore normale e il valore fiscalmente riconosciuto dell'immobile da estromettere.

Per valore fiscalmente riconosciuto si intende la differenza tra il costo storico dell'immobile e gli ammortamenti "fiscalmente dedotti" fino al 31.12.2015, tenendo conto anche di eventuali rivalutazioni fiscalmente rilevanti effettuate.

L'estromissione può essere effettuata anche nel caso in cui il valore normale risulta pari o inferiore al valore fiscalmente riconosciuto e quindi in presenza di una base imponibile pari a zero o negativa.

In tali casi, infatti, il valore dei beni estromessi ha già concorso alla formazione del reddito d'impresa secondo le regole originarie.

Il valore normale dell'immobile può essere individuato alternativamente:

- *nel valore di mercato;*
- *nel valore catastale individuato applicando alla rendita catastale rivalutata del 5% (25% per i terreni) i relativi moltiplicatori catastali*

STUDIO DE CHECCHI

Servizi Globali in materia Fiscale - Contabile - Societaria

L'imposta sostitutiva dovuta per l'estromissione dovrà essere versata in 2 rate, secondo le seguenti modalità:

- I rata (60% dell'imposta dovuta) entro il 30.11.2016
- II rata (40% dell'imposta dovuta) entro il 16.06.2017

Per quanto riguarda le imposte indirette, nulla sarà dovuto, né ai fini dell'imposta di registro né dell'imposta ipotecaria e catastale, in quanto l'estromissione dell'immobile strumentale non determina alcun trasferimento della proprietà del bene, ma solamente in capo alla medesima persona che ne rimane proprietaria, un mutamento di utilizzo, dalla sfera imprenditoriale alla sfera privata.

L'estromissione è "soggetta ad Iva", in quanto si realizza un'ipotesi di autoconsumo. In tal caso l'imprenditore deve emettere autofattura.

In tutti i casi, tranne quello del costruttore che cede entro 5 anni dal termine dei lavori, vi sarà comunque una fattura esente Iva art. 10 Dpr 633/72.

A seguito dell'estromissione l'immobile rientrerà nella sfera personale dell'imprenditore.

L'immobile a decorrere dal 2016, dovrà quindi essere indicato nel quadro RB del Modello Unico.

Qualora l'immobile estromesso, venga successivamente ceduto, ai fini della plusvalenza va considerato che:

- L'estromissione non comporta l'interruzione del decorso del quinquennio al cui superamento la plusvalenza da cessione è irrilevante;
- Assume rilevanza il valore assunto ai fini dell'estromissione.

Lo Studio si rende disponibile all'esame della Vostra posizione, per la verifica dei requisiti necessari all'adempimento delle Agevolazioni in oggetto.

Si richiede allo scopo di contattare il proprio professionista di riferimento.

Come di consueto rimaniamo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e con l'occasione porgiamo i nostri più cordiali saluti.

Studio De Checchi Fiscale S.r.l.