

Esclusione di beni immobili dal patrimonio dell'impresa individuale

di **Paolo Adriano Stella** - Dottore commercialista

Il collegato fiscale alla manovra finanziaria per il 1999 ha prorogato al 16 settembre 1999 il termine entro il quale gli imprenditori individuali, che alla data del 30 settembre 1997 utilizzavano beni immobili strumentali di cui all'art. 40, comma 2, primo periodo del T.U.I.R., possono optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa.

Con l'approvazione definitiva del «collegato fiscale» ovvero delle misure tributarie che accompagnano la manovra finanziaria per il 1999, sono stati riaperti i termini relativi all'esclusione agevolata dei beni dalla sfera imprenditoriale dell'imprenditore individuale.

LA RIAPERTURA DEL TERMINE

In particolare il quinto comma dell'art. 15 del «collegato fiscale», stabilisce che: «... il termine del 20 aprile 1998, previsto dal comma 1 dell'art. 30 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, concernente l'esclusione dei beni dal patrimonio d'impresa, è fissato al 16 settembre 1999. Sulle somme dovute si applicano gli interessi di cui all'art. 9 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, e successive modificazioni, a decorrere dal 21 aprile 1998. L'esclusione ha effetto dall'anno 1999. Gli importi dovuti, se eccedenti 5 milioni di lire, possono essere versati per il 40% entro il 16 settembre

1999 e, per la restante parte, in quote di pari importo entro il 16 dicembre 1999 ed il 16 marzo 2000, con i criteri di cui al D. Lgs. 9 luglio 1997, n. 241. ».

LE IMPOSTE DOVUTE

Alla luce della proroga introdotta, gli imprenditori individuali che alla data del 30 settembre 1997 utilizzavano beni immobili strumentali di cui all'art. 40, comma 2, primo periodo del T.U.I.R., potranno, entro il nuovo termine del 16 settembre 1999, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dall'anno 1999, mediante pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP, nella misura del 10% della differenza tra il valore normale di tali beni ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

Per gli immobili la cui cessione è soggetta all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta sostitutiva è aumentata di un importo pari al 30% dell'imposta sul valore aggiunto appli-

cabile al valore normale con l'aliquota propria del bene.

Per gli immobili, il valore normale è quello risultante dall'applicazione dei moltiplicatori stabiliti dalle singole leggi di imposta alle rendite catastali ovvero a quella stabilita ai sensi dell'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni nella L. 13 maggio 1988, n. 154 concernente la procedura per l'attribuzione della rendita catastale.

AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE

La norma si pone pertanto l'obiettivo di permettere all'imprenditore individuale (l'assegnazione agevolata dei beni ai soci e la trasformazione in società semplice erano state introdotte dall'art. 29 della stessa L. 27 dicembre 1997, n. 449), di espellere dalla sfera imprenditoriale gli immobili strumentali per destinazione con un limitato costo economico.

I beni escludibili sono pertanto rappresentati dagli immobili non produttivi di reddito fondiario previsti dal primo periodo del secondo comma dell'art. 40 del T.U.I.R.

I beni in oggetto sono rappresentati dagli immobili che sono utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte del possessore.

Sono pertanto esclusi dall'agevolazione gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni se non sono utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte del possessore.

Per le imprese individuali, ai fini delle imposte sui redditi, si considerano relativi all'impresa, oltre ai beni indicati alle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 53 del T.U.I.R. (beni e prestazioni di servizi alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa; materie prime e sussidiarie, semi-

lavorati e altri beni mobili, esclusi quelli strumentali, acquistati o prodotti per essere impiegati nella produzione), a quelle strumentali per l'esercizio dell'impresa stessa ed ai crediti acquisiti nell'esercizio dell'impresa stessa, i beni appartenenti all'imprenditore che siano indicati tra le attività relative all'impresa nell'inventario redatto e vidimato a norma dell'art. 2217 c.c.

Gli immobili strumentali per destinazione o per natura (secondo comma dell'art. 40 del T.U.I.R.: immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale; immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni), si considerano relativi all'impresa solo se indicati nell'inventario o, per i soggetti indicati nell'art. 79, nel registro dei beni ammortizzabili (ricordo comunque che dal 21 febbraio 1997, ai fini della deducibilità degli ammortamenti, non è più necessaria la tenuta del registro dei beni ammortizzabili).

È sufficiente che le annotazioni relative ai beni strumentali vengano eseguite, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, sul registro degli acquisti per le imprese in contabilità semplificata, sul libro degli inventari per le imprese in contabilità ordinaria oppure infine sul prospetto contabile per i supersemplificati – cfr. art. 2, comma 1, D.P.R. n. 695/1996).

I BENI STRUMENTALI PROVENIENTI DAL PATRIMONIO PERSONALE

Vi è da segnalare inoltre che ai sensi del comma 3-bis dell'art. 77 del T.U.I.R., *per i beni strumentali dell'impresa individuale provenienti dal patrimonio personale dell'imprenditore, è riconosciuto, ai fini fiscali, il costo determinato in base alle disposizioni di cui al D.P.R. 23 dicembre 1974, n. 689, da iscrivere tra le attività relative all'impresa nell'inventario di cui*

all'art. 2217 c.c. ovvero, per le imprese di cui all'art. 79, nel registro dei cespiti ammortizzabili. Le relative quote di ammortamento sono calcolate a decorrere dall'esercizio in corso alla data dell'iscrizione.

Ritornando all'esclusione agevolata, si ritiene che affinché si possa procedere alla stessa, debbano essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- utilizzo dell'immobile strumentale alla data del 30 settembre 1997;
- «status» di imprenditore individuale alla data del 16 settembre 1999.

In conseguenza di quanto sopra esposto

si evince che ai fini dell'estromissione agevolata, l'imprenditore deve essere tale alla data del 16 settembre 1999 così pure come alla data in cui esercita l'opzione e di tale beneficio non può fruire il soggetto che ha cessato, in precedenza, l'attività.

GLI INTERESSI DOVUTI

In merito al versamento dell'imposta sostitutiva, gli interessi dovuti dal 21 aprile 1998 sono commisurati nel 5% annuo (art. 9, primo comma, D.P.R. n. 602/1973).