

Circolare di aggiornamento

N° 28/2023

13 maggio 2023

SCADENZA ESTROMISSIONE IMMOBILI DELLE DITTE INDIVIDUALI 31 MAGGIO 2023



Scadenza estromissione immobili ditte individuali

La Legge di Bilancio per l'anno 2023 (art. 1, commi da 100 a 106 della L. 197/2022) ha riproposto alcuni provvedimenti di fuoriuscita agevolata dei beni, in particolare immobili, dalla sfera dell'impresa: assegnazione, cessione ai soci, trasformazione in società semplice ed **estromissione dalla ditta individuale**. (Rif. ns. circ. n. 02/2023)

Le prime 3 operazioni interessano le società i cui atti formali devono essere effettuati entro il prossimo 30 settembre, mentre **per l'estromissione dalla ditta individuale l'operazione deve essere perfezionata entro il prossimo 31 maggio**.

L'imprenditore individuale può estromettere dal patrimonio dell'impresa i beni immobili strumentali (per natura e per destinazione) posseduti alla data del 31 ottobre 2022, mentre non possono essere agevolati né i beni merce, né i fabbricati patrimonio.

Per i fabbricati in leasing, l'estromissione è ammessa solo nel caso in cui il riscatto del bene sia avvenuto entro il 31 ottobre 2022.

Sulle plusvalenze che emergono dall'estromissione, determinate in misura pari alla differenza tra valore normale (che può essere assunto in misura pari al valore catastale) e costo fiscale dell'immobile, è dovuta **un'imposta sostitutiva nella misura dell'8%** che deve essere versata secondo le seguenti scadenze:

- per il 60% entro il 30 novembre 2023 e
- per il restante 40% entro il 30 giugno 2024.

Possono beneficiare dell'agevolazione gli imprenditori individuali che risultino tali sia alla data del 31 ottobre 2022 (data in cui deve risultare il possesso dell'immobile) sia alla data del 1° gennaio 2023 (data cui sono riferiti gli effetti dell'estromissione).

L'agevolazione non compete all'imprenditore individuale che non riveste più tale qualifica alla data del 1° gennaio 2023 a seguito della cessazione dell'attività (anche in caso di affitto dell'unica azienda).

L'estromissione agevolata può essere realizzata indipendentemente dal regime contabile adottato, risulta quindi indifferente che venga impiegato il regime ordinario ovvero quello semplificato, l'operazione:

- va eseguita **entro il 31 maggio 2023** e gli effetti retroagiscono alla data del 1° gennaio 2023;
- si manifesta con il comportamento concludente, fermo restando che **si perfeziona con il pagamento dell'imposta sostitutiva e con l'indicazione nella prossima dichiarazione dei redditi**;
- l'imprenditore **deve annotare** l'uscita dalla sfera d'impresa sul libro giornale (se in contabilità ordinaria) o sul registro dei beni ammortizzabili (se in contabilità semplificata); **tale annotazione deve avvenire entro il prossimo 31 maggio**.

Qualora l'operazione di estromissione dovesse essere rilevante ai fini Iva (quale operazione esente ovvero imponibile), entro la medesima data del 31 maggio deve essere emessa autofattura.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani



MANTOVANI & ASSOCIATI