



Roma 6/02/2016.

OGGETTO: Legge di stabilità 2016 - Estromissione beni strumentali dell'impresa, assegnazione ai soci all'imprenditore, trasformazione in società semplice.

Con la legge di Stabilità 2016, è stata riproposta dopo diversi anni la possibilità di estromettere gli immobili non strumentali e gli altri beni mobili registrati non strumentali dell'impresa mediante assegnazione o cessione dei beni stessi ai soci, ovvero di trasformazione delle società immobiliari in società semplici; tale possibilità è estesa all'imprenditore individuale. Si tratta di fatto della separazione, dal ramo produttivo dell'impresa, di quei beni non più utilizzati dall'imprenditore come strumentali. Si ricorda che, ai fini fiscali, i beni aziendali sono definiti "strumentali" o in base alla loro natura oppure per destinazione, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 del Tuir. La norma costituisce un'agevolazione finalizzata a fornire una via d'uscita alle società considerate fiscalmente "di comodo".

L'operazione di estromissione si perfeziona:

- mediante l'assegnazione dei beni ai soci, o la trasformazione della società in società semplice, entro il termine del 30/09/2016;
- i soci destinatari dell'assegnazione o della cessione debbono essere iscritti sul libro soci o risultare tali alla data del 30 settembre 2015, ovvero dovranno essere iscritti entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge (scadenza al 30 gennaio 2016) in forza di documento a data certa anteriore al 1/10/2015;
- per le società e l'imprenditore individuale, l'estromissione si perfeziona mediante il versamento di un'imposta dell'8,0%, sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap, da calcolarsi sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati (o posseduti in caso di trasformazione) ed il costo fiscalmente riconosciuto. Per i beni immobili può essere assunto anche il valore catastale come risultante in catasto con applicazione dei moltiplicatori con i criteri e le modalità previsti dall'articolo 52 comma 4 del D.P.R. 131/1986. L'Agenzia delle Entrate, nel vario succedersi delle norme nel tempo, ha affermato che l'operazione di assegnazione è possibile anche in caso di base imponibile pari a zero in capo alla società;
- nel caso di società risultate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in cui avviene la assegnazione o trasformazione, l'estromissione richiede il versamento di un'imposta dell'10,5%, sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap. Sarà opportuno ritenere che la medesima aliquota maggiorata debba essere applicata alle società che sono in "perdita sistematica" anche se tecnicamente, non possono essere considerate società di comodo;

dal 1947

Consulenza Manageriale
Advisory Finanziaria
Controllo di Gestione
Consulenza Amministrativa
Organizzazione Aziendale
Valutazioni e Perizie

Contabilità e Bilancio
Controllo Legale dei Conti
Revisione e Certificazione
Consulenza Tributaria e Iva
Commerciale - del Lavoro
Servizi Telematici

Via Benedetto Croce 6 - 00142 Roma
Tel +39 (06) 5423 96
Cell +39 (377) 7075 698
Fax +39 (06) 5423 9631
www.studiotrementozzi.com | tremenozzi@uni.net
P.IVA 06148070581



- il pagamento dell'imposta sostitutiva è previsto con versamento in due rate:
 - o il 60% dell'importo dovuto entro il 30 novembre 2016;
 - o il 40% entro il 30 giugno 2017;
- nel caso di società di persone o di SRL in regime di trasparenza, le assegnazioni non sono considerate "distribuzioni di utili in natura".
- Eventuali riserve in sospensione di imposta annullate per effetto della assegnazione dei beni ai soci sono soggetta ad una imposta sostitutiva del 13%.

Estromissione: applicazione delle imposte indirette ed Iva.

Applicazione delle imposte indirette

Le operazioni di assegnazione dei beni ai soci da parte di società, in quanto determinano il trasferimento della proprietà, sono soggette ad imposta di registro proporzionale, le aliquote applicabili sono ridotte alla metà, e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa. Per le estromissioni dall'impresa ditta individuale, nulla sarà dovuto né ai fini dell'imposta di registro né dell'imposta ipotecaria e catastale in quanto con l'estromissione dell'immobile strumentale non si determina alcun trasferimento della proprietà del bene ma unicamente un mutamento di utilizzo, dalla sfera imprenditoriale alla sfera privata in capo alla medesima persona che ne rimane proprietaria.

Applicazione dell'Iva

Per quanto riguarda la disciplina a fini Iva applicabile all'operazione di estromissione, l'articolo 2, comma 2 n. 5) del D.P.R. n. 633/1972 prevede che siano assimilate alle cessioni di beni "la destinazione di beni all'uso o al consumo personale o familiare dell'imprenditore".

Anche l'estromissione dell'immobile strumentale dal patrimonio dell'imprenditore, in quanto considerata destinazione di beni a finalità estranee all'impresa, è quindi un'operazione rilevante ai fini Iva, a meno che all'atto dell'acquisto non sia stata operata la detrazione dell'imposta di cui all'articolo 19, come nel caso in cui il bene sia stato acquistato da un privato o nel caso in cui vengano realizzate solo operazioni attive esenti che non consentono la detrazione dell'Iva sugli acquisti.

Tuttavia, pur rientrando nel campo di applicazione dell'Iva, l'operazione di assegnazione di fabbricati strumentali per natura si configura in regime di esenzione ai sensi dell'articolo 10 comma 1 n. 8-ter del D.P.R. n. 633/1972, trattandosi di una cessione di un immobile strumentale per natura, non altrettanto dicasi per i fabbricati strumentali "per destinazione".

Ulteriori implicazioni Iva inerenti il regime di esenzione che devono essere considerate sono:

- nonostante l'operazione sia qualificata esente Iva, non genera pro-rata in quanto, ai sensi dell'articolo 19 bis del D.P.R. n. 633/1972, non si deve tener conto nel calcolo della percentuale di detrazione delle cessioni di beni ammortizzabili;
- nel caso in cui l'estromissione sia realizzata durante il periodo di tutela fiscale, che per i beni immobili è pari a dieci anni, sarà necessario ai sensi dell'articolo 19bis-2 operare una rettifica della detrazione dell'Iva per cambio di destinazione, in quanto il bene non è più impiegato per operazioni imponibili;
- il valore che dovrà essere indicato nell'autofattura sarà pari al valore normale dato dal valore residuo del bene al momento del prelievo ovvero al prezzo di acquisto, al netto del fondo ammortamento.

Studio Tremontozzi