

## **Estromissione agevolata degli immobili**

Ritenendo fare cosa utile e gradita, Vi informo che la L. 145/2018 riapre l'estromissione agevolata degli immobili strumentali dell'imprenditore individuale, già prevista in passato. Il perfezionamento dell'operazione può essere effettuato **entro il termine del 31.05.2019**, anche attraverso il comportamento concludente, rappresentato dall'annotazione nelle scritture contabili (libro giornale per le imprese in contabilità ordinaria, registro dei beni ammortizzabili o registri IVA per le imprese in contabilità semplificata) e successiva indicazione in dichiarazione dei redditi nel quadro RQ.

L'estromissione rappresenta di norma un atto soggetto a IVA, anche se in regime di esenzione, con alcune eccezioni direttamente previste dalla norma, rappresentate in sintesi dall'acquisto avvenuto senza applicazione dell'IVA.

In tutti i casi in cui l'operazione avviene in campo IVA, esiste per i contribuenti soggetti l'obbligo di fatturazione dell'operazione in forma elettronica, da emettere con modalità ordinarie.

In linea di principio, l'accesso all'agevolazione non dipende dal regime fiscale e contabile, il che estenderebbe l'agevolazione anche a soggetti in regime forfettario, che tuttavia esclude le plusvalenze dalla determinazione del reddito. Tale esclusione (confermata dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 10/2016) non comporterebbe di fatto alcuna corsia preferenziale per i contribuenti in regime agevolato, ferma restando comunque la necessità eventuale di effettuare la prevista rettifica ai fini IVA al momento dell'accesso.

Dott. Pier Luigi Giambene