

Milleproroghe. Estesa la possibilità per l'imprenditore individuale di «privatizzare» i beni

L'estromissione allarga il campo

Opzione riconosciuta agli immobili strumentali per natura

Dario Deotto

L'imprenditore individuale può estromettere in via agevolata dalla sfera dell'impresa anche gli immobili strumentali per natura, oltre a quelli strumentali per destinazione. Lo ha stabilito l'articolo 38-bis, comma 2, del de-

L'OPPORTUNITÀ

L'operazione potrà riguardare anche i fabbricati non utilizzati direttamente ma dati in locazione a terzi

creto legge 248/2007 (il milleproroghe).

Il decreto ha modificato l'istituto dell'estromissione agevolata previsto dalla Finanziaria 2008 (articolo 1, comma 37). La Finanziaria aveva, infatti, limitato il beneficio all'imprenditore individuale che alla data del 30 novembre 2007 utilizza beni im-

mobili strumentali di cui all'articolo 43, comma 2, primo periodo, del Tuir». Il milleproroghe ha sostituito la parola «utilizza» con «possiede» e, nel riferimento all'articolo 43, comma 2, del Tuir, ha fatto cadere l'indicazione «primo periodo». Così la possibilità di estromettere dalla sfera imprenditoriale gli immobili non riguarda più solo i beni strumentali per destinazione, ma anche quelli per natura (categorie catastali B, C, D, E e A/10). Potranno, quindi, fruire della possibilità anche gli immobili che l'imprenditore non utilizza direttamente - se strumentali per natura - in quanto, per esempio, dati in locazione a terzi (il riferimento al «possesso» dell'immobile non dovrebbe ostacolare a questa lettura).

Quindi, la possibilità di fruire dell'estromissione si amplia notevolmente (dovranno essere modificate le istruzioni di Unico 2008). Possono ora essere fatti «uscire» dalla sfera imprenditoriale sia gli immobili strumentali per natura che quelli per destinazione posseduti alla data del 30 novembre 2007. Unica condizione è che l'imprenditore individuale risulti tale alla data del 1° gennaio 2008. In base all'articolo 65 del Tuir gli immobili (strumentali sia per natura che per destinazione) si considerano relativi all'impresa solo se indicati nell'inventario o, per le imprese minori, nel registro dei beni ammortizzabili (ovvero in base all'articolo 13 del Dpr 435/1996). Lo hanno previsto prima il decreto legge 90/1990 e poi la legge 413/1991.

L'estromissione si realizza mediante opzione da manifestare entro il 30 aprile 2008 che si concretizza con il comportamento concludente dell'imprenditore che, a questo fine, deve solo annotare l'estromissione sul libro giornale o sul registro cespiti o sul registro degli acquisti Iva in caso di contabilità semplifica-

ta. L'estromissione si perfeziona con il pagamento dell'imposta sostitutiva (di Irpef, Irap e Iva) del 10%, che va applicata sulla differenza tra il valore normale dell'immobile, determinato in base a quello «catastale», e il valore fiscalmente riconosciuto dell'immobile stesso. Se l'estromissione determina, ai fini Iva, ipotesi di autoconsumo esterno con applicazione dell'imposta, l'imposta sostitutiva del 10% deve essere aumentata di un importo pari al 30% dell'Iva applicabile al valore normale con l'aliquota propria del bene.

Le condizioni

La Finanziaria

La legge 244/2007 aveva previsto la possibilità di estromettere in via agevolata dalla sfera dell'impresa i beni immobili «utilizzati» dall'imprenditore individuale al 30 novembre 2007. Si tratta degli immobili strumentali per destinazione, vale a dire usati dal possessore solo per l'esercizio dell'impresa

Il milleproroghe

Il decreto 248/2007 ha esteso l'ambito dell'estromissione, che è ora possibile per gli immobili «posseduti» dall'imprenditore. Si tratta degli immobili strumentali per natura, cioè che, per le loro caratteristiche, non possono avere diversa destinazione: non rileva se sono usati direttamente o no nell'esercizio dell'impresa

ta. L'estromissione si perfeziona con il pagamento dell'imposta sostitutiva (di Irpef, Irap e Iva) del 10%, che va applicata sulla differenza tra il valore normale dell'immobile, determinato in base a quello «catastale», e il valore fiscalmente riconosciuto dell'immobile stesso. Se l'estromissione determina, ai fini Iva, ipotesi di autoconsumo esterno con applicazione dell'imposta, l'imposta sostitutiva del 10% deve essere aumentata di un importo pari al 30% dell'Iva applicabile al valore normale con l'aliquota propria del bene.

L'imposta sostitutiva va versata in tre rate. La prima, pari al 40%, entro il termine di presentazione di Unico 2008: quindi, salvo proroghe, entro il 31 luglio 2008. Alla luce dei chiarimenti in materia, l'estromissione si dovrebbe perfezionare anche con il solo pagamento della prima rata dell'imposta sostitutiva (si veda, da ultimo, la risoluzione 55/2008 delle Entrate).

I chiarimenti delle Entrate. A lavori già iniziati Agevolati i mutui accesi per finire la costruzione

Angelo Busani

Sono detraibili dall'Irpef nella misura del 19%, da applicare a un ammontare massimo di 2.582,28 euro, gli interessi passivi derivanti da un mutuo contratto per ultimare la costruzione di un'abitazione che il mutuatario abbia comprato mentre il fabbricato era già in costruzione. Lo ha stabilito l'agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 73/E di ieri.

L'articolo 15, comma 1-ter, del Dpr 917/1986 dispone infatti che, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, e fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 19% dell'ammontare complessivo, non superiore a 5 milioni di lire (2.582,28 euro) degli interessi passivi dipendenti da mutui garantiti da ipoteca e concessi per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale del mutuatario (in caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di cinque milioni di lire è riferito

all'ammontare complessivo degli interessi sostenuti nel periodo d'imposta).

La detrazione è ammessa a condizione che (Dm 30 luglio 1999):
■ i lavori di costruzione abbiano inizio nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto che ne sarà il possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare da costruire;

■ l'unità immobiliare costruita sia poi adibita ad abitazione principale del mutuatario entro sei mesi dal termine dei lavori;

■ i lavori di costruzione dell'unità immobiliare siano ultimati entro il termine stabilito dalla concessione edilizia per la costruzione dell'immobile o in quello successivamente prorogato (da tale data inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'amministrazione finanziaria); peraltro, il diritto alla detrazione non viene meno se il termine non è rispettato per ritardi imputabili solo all'amministrazione comunale.

le nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente dimora abitualmente; a questo fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale il contribuente attesti che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

Il diritto alla detrazione viene meno dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato per abitazione principale; ma non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla data di conclusione dei lavori di costruzione comporta la perdita del diritto alla detrazione e da questa data decorre il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'amministrazione finanziaria.

Benefici al debutto. Credito mensile in busta paga per le famiglie numerose

Nuovi sconti «gestiti» dal sostituto

Barbara Massara

I crediti per le detrazioni riconosciute ai nuclei numerosi e per gli affitti dovranno essere gestiti dal sostituto d'imposta in busta paga. I decreti del ministero dell'Economia del 31 gennaio e dell'11 febbraio, pubblicati nella «Gazzetta Ufficiale» n. 52 dell'11 marzo (si veda «Il Sole 24 Ore» del 2 marzo), che attuano le norme della Finanziaria, assegnano al sostituto anche l'onere di riconoscere la detrazione non attribuita per incapienza dell'imposta.

Famiglie numerose

Il nuovo comma 3 dell'articolo 12 del Tuir, che regola l'ulteriore

detrazione di 1.200 euro per le famiglie con almeno quattro figli a carico, dispone che la quota di detrazione che eccede l'imposta netta è fruita sotto forma di credito. Il decreto del 31 gennaio ha definito le modalità con cui riconoscere il credito: potranno ottenerlo in busta paga, cioè tramite il sostituto, i titolari solo di redditi di lavoro dipendente (o pensione) o assimilati, oltre al reddito per abitazione principale. Per fruire del credito, oltre a chiedere le detrazioni, dovranno attestare di non possedere redditi di tipo diverso. Invece, chi possiede anche solo redditi di natura diversa, e chi, pur avendo solo redditi di lavoro dipendente o assi-

milato non ha fruito in tutto o in parte del credito (per esempio, per insufficienza delle ritenute del sostituto), potrà conseguire il credito in sede di dichiarazione dei redditi.

Il credito deve essere riconosciuto dal sostituto in ogni periodo di paga. Ipotizzando un nucleo con genitori coniugati in cui la detrazione è divisa al 50%, ogni mese, nel cedolino di ciascuno, andrà riconosciuto un bonus di 50 euro che avrà natura di detrazione (fino alla capienza dell'imposta netta) o di credito (per la quota eccedente). In sede di conguaglio di fine anno o fine rapporto, essendo definitivamente liquidata l'imposta, il so-

stituto determinerà l'esatta misura del credito.

Il credito deve essere mensilmente attribuito dal sostituto fino a un importo pari al monte ritenute complessivo dovuto per quello stesso mese. La quota non attribuita per incapienza del monte ritenute, chiarisce la relazione illustrativa del decreto, dovrà essere riconosciuta nei mesi successivi, secondo le regole applicabili in sede di conguaglio da assistenza fiscale.

La quota di detrazione non attribuita nel 2007, evidenziata nelle annotazioni del Cud 2008, sarà riconosciuta in un'unica soluzione, nei limiti della capienza del monte ritenute totale del me-

se di erogazione. Oltre alla dichiarazione di mancato possesso di ulteriori redditi, il percettore dovrà produrre copia del Cud dei redditi 2007, se il sostituto del 2008 è diverso da quello che ha emesso la certificazione.

Affitti

Spetta al sostituto d'imposta anche la gestione delle detrazioni sugli affitti. Il decreto dell'11 febbraio prevede che dal 2008 le detrazioni possano essere richieste dai percettori di soli redditi di lavoro dipendente o assimilati ai propri sostituti: nella richiesta vanno indicati gli estremi dei contratti di locazione, i requisiti indicati dall'articolo 16 del Tuir e il mancato possesso di altri redditi. Il sostituto deve attribuire la detrazione e la quota eccedente l'imposta netta, in sede di conguaglio, nei limiti del monte ritenute disponibile nel mese.

Il provvedimento sul bonus per gli incapienti

Pubbllichiamo il decreto 31 gennaio 2008 del ministero dell'Economia, che fissa le «Modalità di attribuzione della detrazione di cui all'articolo 12, comma 1-bis, del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, eccedente l'imposta netta». Il decreto è stato pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» n. 52 dell'11 marzo.

ARTICOLO 1
Attribuzione del credito da parte del sostituto d'imposta

1. Il credito di cui all'articolo 12, comma 3, del Testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito denominato Tuir), spettante a partire dall'anno 2008, è riconosciuto dai sostituti d'imposta di cui agli articoli 23 e 29 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, ai soggetti che percepiscono i redditi di cui agli articoli 49 e 50 del citato Tuir che hanno effettuato la comunicazione ai sensi del comma 2, lettera a), secondo periodo, del citato articolo 23 e hanno attestato l'assenza di redditi ulteriori rispetto a quelli di cui ai citati articoli 49 e 50 del Tuir e a quelli derivanti dal possesso dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze.

2. Il credito è riconosciuto sugli emolumenti corrisposti in ciascun periodo di paga riportandolo al periodo stesso. A tal fine, il sostituto d'imposta utilizza, fino a capienza, l'ammontare complessivo delle ritenute disponibili in ciascun periodo di paga ovvero, nel caso in cui esso risultasse insufficiente a consentire la completa

attribuzione della parte di credito spettante agli aventi diritto nel singolo periodo di paga, l'ammontare complessivo delle ritenute disponibili nei periodi di paga successivi. Resta fermo che in occasione delle operazioni di conguaglio di fine anno o per cessazione del rapporto di lavoro i sostituti d'imposta sono tenuti a rideterminare l'importo del credito effettivamente spettante.

3. Il credito di cui all'articolo 12, comma 3 del Tuir relativo all'anno 2007 è richiesto dagli aventi diritto al sostituto d'imposta che nell'anno 2008 eroga i redditi di cui agli articoli 49 e 50 del predetto Tuir. Il sostituto indica, nelle annotazioni della certificazione unica Cud rilasciata con riferimento ai redditi 2007, l'ammontare della detrazione erogata che non ha trovato capienza nell'imposta dovuta dal dipendente. Qualora la certificazione unica dei redditi di lavoro dipendente e assimilati relativa al periodo d'imposta 2007 (Cud/2008) sia stata rilasciata da un sostituto d'imposta diverso da quello che eroga i redditi nell'anno 2008, la richiesta del credito è effettuata previa consegna della predetta certificazione.

4. Nelle ipotesi di cui al comma 3, l'attribuzione del credito è subordinata all'attestazione da parte degli aventi diritto dell'assenza di redditi ulteriori rispetto a quelli certificati e a quelli derivanti dal possesso dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze. Il predetto credito è attribuito nell'anno 2008 dai sostituti d'imposta in unica soluzione utilizzando, fino a capienza, l'ammontare complessivo delle ritenute disponibili nel periodo di paga,

ovvero, nel caso in cui esso risultasse insufficiente a consentire in unica soluzione la completa attribuzione del predetto credito, l'ammontare complessivo delle ritenute disponibili nei periodi di paga successivi.

ARTICOLO 2
Determinazione del credito in sede di dichiarazione dei redditi

1. Il credito di cui all'articolo 12, comma 3, del Tuir spettante a decorrere dall'anno 2007 agli aventi diritto diversi da quelli individuati nell'articolo 1 è rideterminato nella dichiarazione dei redditi presentata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, ovvero ai sensi del decreto del ministro delle Finanze 31 maggio 1999, n. 164. La medesima previsione si applica anche agli aventi diritto di cui all'articolo 1 qualora il credito non sia stato riconosciuto, in tutto o in parte, dai sostituti d'imposta di cui agli articoli 23 e 29 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973.

2. Il credito evidenziato nella dichiarazione dei redditi può essere utilizzato in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 e dell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, ovvero, essere computato in diminuzione dell'imposta sui redditi delle persone fisiche relativa al periodo d'imposta successivo o essere chiesto a rimborso in sede di dichiarazione dei redditi.

Il decreto sulle agevolazioni per gli affitti

Pubbllichiamo il decreto 11 febbraio del ministero dell'Economia con le «Modalità di attribuzione, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-sexies, del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, della detrazione di cui al citato articolo 16 eccedente l'imposta lorda diminuita delle detrazioni di cui agli articoli 12 e 13 del medesimo Tuir». Il decreto è stato pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» n. 52 dell'11 marzo.

ARTICOLO 1
Attribuzione della detrazione di cui all'articolo 16 del Tuir da parte del sostituto d'imposta

1. A decorrere dall'anno 2008, ai soggetti che percepiscono i redditi di cui agli articoli 49 e 50 del Testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22

dicembre 1986, n. 917 (di seguito denominato Tuir), la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16, commi da 01 a 1-ter del citato Tuir, nei limiti e alle condizioni previste nel medesimo articolo 16, è riconosciuta, su richiesta dell'avente diritto, dai sostituti d'imposta di cui agli articoli 23 e 29 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, in sede di effettuazione delle operazioni di conguaglio. In occasione delle medesime operazioni di conguaglio è riconosciuto, altresì, l'importo della detrazione di cui al comma 1-sexies dello stesso articolo 16 che non ha trovato capienza nell'imposta lorda diminuita, nell'ordine, delle detrazioni di cui agli articoli 12 e 13 del citato Tuir. La detrazione di cui all'articolo 16 del Tuir è attribuita sulla base della dichiarazione presentata dall'avente diritto nella quale sono

indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, i requisiti richiesti dal medesimo articolo 16, compreso il numero dei mesi per i quali l'immobile oggetto del contratto di locazione è adibito ad abitazione principale, nonché è attestata l'assenza di redditi ulteriori rispetto a quelli di cui agli articoli 49 e 50 del citato Tuir.

2. Ai fini del riconoscimento dell'importo della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-sexies, del Tuir, i sostituti d'imposta utilizzano, fino a capienza, l'ammontare complessivo delle ritenute disponibili nel periodo di paga nel quale sono effettuate le operazioni di conguaglio, indicando nella certificazione unica dei redditi di lavoro dipendente e assimilati (Cud) l'importo non attribuito all'avente diritto per insufficienza dell'ammontare complessivo delle ritenute per consentirne il recupero in sede di

dichiarazione dei redditi.

ARTICOLO 2
Determinazione in sede di dichiarazione dei redditi dell'ammontare della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-sexies, del Tuir

1. L'ammontare della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-sexies del Tuir, spettante a decorrere dall'anno 2007 agli aventi diritto diversi da quelli individuati nell'articolo 1, è evidenziato nella dichiarazione dei redditi presentata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, ovvero ai sensi del decreto del ministro delle Finanze 31 maggio 1999, n. 164.

2. La disposizione del comma 1 si applica anche agli aventi diritto di cui all'articolo 1 del presente decreto relativamente all'ammontare della detrazione spettante per il 2007 nonché

relativamente a quella spettante a decorrere dall'anno 2008 non riconosciuta, in tutto o in parte, dai sostituti d'imposta di cui agli articoli 23 e 29 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973.

3. L'ammontare della detrazione di cui all'articolo 16, comma 1-sexies del Tuir evidenziato nella dichiarazione dei redditi può essere utilizzato in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 e dell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, ovvero, essere computato in diminuzione dell'imposta sui redditi delle persone fisiche relativa al periodo d'imposta successivo o essere chiesto a rimborso in sede di dichiarazione dei redditi.



6° Master in AVVOCATO D'AFFARI

Programmazione Marzo 2008:

- MASTER IN **AVVOCATO D'AFFARI** (ROMA 7 marzo - MILANO 14 marzo)
- MASTER IN **GESTIONE DEL PERSONALE** (ROMA 7 marzo - MILANO 14 marzo)
- MASTER IN **GESTIONE DELLE RISORSE UMANE** (ROMA 7 marzo - MILANO 14 marzo)
- MASTER IN **AMMINISTRAZIONE DEL PERSONALE** (ROMA 14 marzo - MILANO 28 marzo)

Programmazione Aprile 2008:

- MASTER IN **MARKETING MANAGEMENT** (ROMA 4 aprile)
- MASTER IN **CONTROLLO DI GESTIONE** (ROMA 4 aprile)
- MASTER IN **GESTIONE D'IMPRESA** (ROMA 11 aprile)
- MASTER IN **FINANZA AZIENDALE** (ROMA 11 aprile)

MASTER ACCREDITATO presso il consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma con il rilascio di **24 CREDITI FORMATIVI**

Finanziamo la tua formazione a tasso zero per 12 mesi

PER SAPERNE DI PIU' VISITA www.midiform.it oppure contatta l'Ufficio Placement al numero 06 37518888 - mail: info@midiform.it