RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE E TASSE

di CLARA POLLET,SIMONE DIMITRI

Autofattura TD27 per l'estromissione dell'immobile strumentale

Se l'estromissione degli immobili degli imprenditori individuali rientra nel campo Iva occorre emettere un'autofattura elettronica TD27 e inviare il file entro 12 giorni dall'atto di prelievo.

Gli **imprenditori individuali** possono procedere all'esclusione/estromissione dei beni **immobili strumentali** dal patrimonio dell'impresa mediante il pagamento di **un'imposta sostitutiva.** In particolare, l'esclusione potrà interessare tutti gli immobili strumentali di cui all'art. 43, c. 2 del Tuir, siano essi **strumentali per natura che per destinazione,** posseduti alla data del 31.10.2022.
Questa è la disposizione contenuta nell'art. 1, c. 106 L. 29.12.2022, n. 197 che richiama la precedente disposizione dell'art. 1, c. 121 L. 28.12.2015, n. 208 e si applica alle esclusioni poste in essere dal 1.01.2023 al **31.05.2023.**
I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva nella **misura dell'8%** della differenza tra il valore normale dei beni e il relativo valore fiscale sono effettuati **entro il 30.11.2023 e il 30.06.2024** e gli effetti decorrono dal 1.01.2023.

Per esercitare l'opzione, assume rilevanza il **comportamento concludente** dell'imprenditore (in base all'art. 1 D.P.R. 10.11.1997, n. 442), fermo restando il perfezionamento dell'opzione con l'indicazione nella dichiarazione dei redditi. Ad esempio, può considerarsi comportamento concludente la contabilizzazione dell'estromissione sul libro giornale (nel caso di impresa in contabilità ordinaria), oppure sul registro dei beni ammortizzabili (nel caso di impresa in contabilità semplificata).

Ai fini Iva, l'esclusione da parte dell'imprenditore individuale di beni immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa realizza un'ipotesi di **destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa,** ai sensi dell'art. 2, c. 2, n. 5) D.P.R. 26.10.1972 n. 633. Ai sensi della citata norma, infatti, costituisce una cessione di beni " *la destinazione di beni all'uso o al consumo personale o familiare dell'imprenditore (â€¦) o ad altre finalità estranee all'impresa (â€¦) con esclusione di quelli per i quali non è stata operata, all'atto dell'acquisto, la detrazione dell'imposta di cui all'art. 19".*
Saranno **fuori campo di applicazione dell'Iva** le estromissioni di immobili (C.M. 13.05.2002, n. 40/E): acquistati presso un soggetto privato; acquistati prima dell'introduzione dell'Iva nell'ordinamento interno (prima del 1.01.1973); acquistati o importati senza il diritto alla detrazione, neanche parziale, della relativa imposta, ai sensi degli artt. 19, 19-bis1 e 19-bis2 D.P.R. 26.10.1972, n. 633.Al contrario, le operazioni di estromissione sono **assoggettate ad Iva entro 5 anni dall'ultimazione per le imprese costruttrici;** oltre i 5 anni sono esenti da Iva ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8-ter D.P.R. 633/1972 o imponibili per opzione.

Per le operazioni rientranti nel campo di applicazione dell'Iva, occorrerà emettere **un'autofattura elettronica indicando il tipo documento TD27** nella quale il cedente e il cessionario coincidono in un unico soggetto; diversamente il documento viene scartato con il codice errore 00472.
Nel campo 2.1.1.3 della sezione *"Dati Generali* " del file XML deve essere riportata la **data di effettuazione** dell'operazione coincidente con **l'atto del prelievo** (art 6, c. 3, lett. c) D.P.R. 26.10.1972, n. 633).
L'autofattura dovrà essere inviata allo SdI **entro 12 giorni dall'effettuazione** dell'operazione, quindi, entro il 12.06 se il prelievo avviene il 31.05 e annotata nel solo **registro Iva vendite** per assolvere l'Iva o con indicazione della **Natura N4 per le operazioni esenti.**

Riproduzione vietata - giovedì 01 giugno 2023