

Carrara, 7 giugno 2011  
DL/

Spett.le Ditta

## IMMOBILI STRUMENTALI POSSEDUTI A TITOLO PERSONALE

Con nostra del 3 novembre 2006 riferimmo che secondo la Cassazione (sentenza 22587/2006) gli immobili strumentali utilizzati dall' imprenditore individuale per lo svolgimento della sua stessa attività vanno considerati beni aziendali anche se non iscritti nei libri degli inventari e dei cespiti ammortizzabili.

Adesso una nuova sentenza (la n. 772/2011) conferma l' interpretazione di quattro anni fa: per cui *“gli immobili utilizzati direttamente dall' imprenditore – così commenta Il Sole 24 Ore del 15 gennaio - sono inclusi nel regime di impresa per presunzione di legge e a prescindere dalla loro iscrizione nei registri contabili. Solo per i fabbricati inutilizzati o locati a terzi, la legge stabilisce l' inserimento nell' impresa individuale a condizione che essi siano annotati in inventario...”*.

La conclusione è che in caso di cessione dell' immobile utilizzato o di cessazione dell' attività aziendale la differenza tra il valore attuale e quello di acquisto costituisce sempre una plusvalenza tassabile. L' uscita del bene dall' attività d' impresa comporta inoltre il pagamento dell' iva anche nel caso di autofatturazione. Ed è perciò intuitivo che - trattandosi solitamente di immobili con *lunga anzianità* di servizio e per l' acquisto dei quali non sempre si è pagata l' iva, o se la si è pagata non la si è recuperata – il problema non è da poco.

Il fatto è che, come scrive Il Sole 24 Ore, *“l' esatta individuazione degli immobili dell' impresa individuale deve fare i conti, da molti anni, con un dettato normativo di non facile lettura”*. E tuttavia *“si ritiene da più parti che l' imprenditore individuale possa legittimamente escludere dal regime d' impresa...anche lo stesso immobile strumentale nel quale svolge la propria attività”*. Non si può dire, insomma, che il parere della Cassazione sia universalmente condiviso.

Ma è bene dire che – almeno nel caso esaminato dalla sentenza 772/2011 – gli immobili sotto esame erano stati acquistati prima del 1° gennaio 1992.

Per il resto Vi rimandiamo appunto alla nostra del 3 novembre 2006. I professionisti della nostra area non hanno nel frattempo cambiato opinione.

Con l' augurio che il problema per Voi non abbia a presentarsi, porgiamo i migliori saluti.

**S O F I M**  
**SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE**

SO-INFOCL/CIR/POR

SOFIM-SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE srl

Cap. soc. 46.800 euro, vers. - Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7 – Cod. fisc. e part. iva 00352520456  
Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478 - Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms – [sofimsrl@tin.it](mailto:sofimsrl@tin.it)

Consulenza ed assistenza: DONNINI & ASSOCIATI - Dottori Commercialisti e Revisori Contabili