

RISOLUZIONE N. 123/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 30 novembre 2010

***OGGETTO: Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 –
Riportabilità delle perdite dei contribuenti minimi in caso di
fuoriuscita dal regime***

Quesito

L'interpellante, che svolge l'attività di psichiatra, per il periodo d'imposta 2008 rientra nel regime fiscale previsto per i contribuenti minimi dall'art. 1, commi da 96 a 117, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria per il 2008).

In data 24 giugno 2009 ha stipulato un contratto di compravendita per l'acquisto di un immobile, appartenente alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), da adibire esclusivamente ad uso ufficio.

Il pagamento del prezzo di acquisto, per complessivi Euro 138.451,18, è avvenuto in contanti: Euro 68.451,18 con le disponibilità liquide già in possesso dell'interpellante ed Euro 70.000,00 derivanti da un contratto di mutuo ipotecario stipulato nella stessa data di acquisto dell'immobile.

Nel corso del periodo d'imposta 2009 l'interpellante ha realizzato ricavi per Euro 25.000,00.

Considerato che l'art. 1, comma 111, della legge 244 del 2007, dispone la fuoriuscita dal regime dei contribuenti minimi a partire dal periodo d'imposta

successivo, se è stata superata la soglia di Euro 15.000,00, prevista per gli acquisti di beni strumentali effettuati nel triennio precedente, l'interpellante chiede di sapere quali siano gli effetti fiscali conseguenti all'acquisto dell'immobile avvenuto nel 2009.

Soluzione prospettata

L'istante ritiene che l'intero costo di acquisto del fabbricato strumentale debba essere dedotto nel periodo d'imposta 2009, in quanto si considera sostenuto alla data di stipula del rogito ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, così come chiarito al punto 1.8 della circolare 13/E del 26 febbraio 2008.

La perdita che si genera per effetto dell'acquisto dell'immobile potrà essere portata in diminuzione dai redditi di lavoro autonomo prodotti "in regime ordinario" nei successivi periodi d'imposta, ma non oltre il quinto.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

I commi da 96 a 117 dell'art. 1 della legge n. 244 del 2007 disciplinano, a decorrere dal 1° gennaio 2008, il regime semplificato ed agevolato dei contribuenti minimi previsto per le persone fisiche la cui attività d'impresa, artistica e professionale, sia riconducibile, in base ai requisiti definiti dalla norma in commento, alla nozione di "attività minima".

Si tratta di un regime naturale per le persone fisiche, residenti nel territorio dello Stato ed esercenti le attività predette, che nell'anno solare precedente hanno conseguito ricavi o compensi in misura non superiore a 30.000 Euro e che non abbiano acquistato, anche mediante contratti di appalto e locazione, nei tre anni precedenti a quello di entrata nel regime, beni strumentali di valore complessivo superiore a 15.000 euro [art. 1, comma 96, lett. b), della legge n. 244 del 2007].

Con particolare riferimento al superamento della soglia prevista per i beni strumentali il regime dei minimi cessa di avere efficacia *ex lege*, a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente effettua acquisti di

beni strumentali, ivi compresi beni immobili (cfr. circolare n. 13/E del 26 febbraio 2008) per un importo che, sommato agli acquisti di beni strumentali dei due anni precedenti, supera l'ammontare complessivo di 15.000 euro (art. 1, comma 111, della legge n. 244 del 2007, circolare n. 73/E del 2007 par. 2.4.2.1. lett. e).

I predetti acquisti rilevano, ai fini della determinazione del limite triennale, con riguardo al momento in cui le operazioni si considerano effettuate ai fini IVA ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 633 del 1972 (al momento della stipula dell'atto per i beni immobili), come affermato peraltro nella circolare n. 73/E del 2007 par. 2.4.2.1. lett. e).

Le regole per la determinazione del reddito dei contribuenti minimi sono dettate dal comma 104 dell'art. 1 della legge n. 244 del 2007 ed integrate da alcune disposizioni del decreto di attuazione (D.M. 2 gennaio 2008).

Il citato comma 104 stabilisce che il reddito d'impresa o di lavoro autonomo dei soggetti che rientrano nel regime in esame *“è costituito dalla differenza tra l'ammontare dei ricavi o compensi percepiti nel periodo d'imposta e quello delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'attività d'impresa o dell'arte o della professione; concorrono altresì alla formazione del reddito le plusvalenze e le minusvalenze dei beni relativi all'impresa o all'esercizio di arti o professioni”*.

La disposizione in esame detta, quindi, in deroga alle disposizioni previste dal TUIR per la determinazione dei redditi d'impresa e di lavoro autonomo, specifiche regole che trovano applicazione solo per i soggetti che si avvalgono del regime dei minimi.

In particolare, la norma in commento stabilisce che l'imputazione delle spese, dei ricavi e dei compensi al periodo d'imposta deve essere effettuata sulla base del principio di cassa, cioè nel momento in cui le relative somme sono pagate o incassate.

Sulla base di tale principio, pertanto, sia i componenti negativi che quelli positivi partecipano alla formazione del reddito nel periodo d'imposta in cui si verifica la relativa manifestazione finanziaria, ancorché la competenza economica possa essere riferita ad altri periodi d'imposta.

Come precisato dall'art. 4, comma 1, lett. b), del D.M. 2 gennaio 2008 e dalla circolare 73/E del 2007, il costo sostenuto per l'acquisto di beni strumentali è deducibile dal reddito nell'esercizio in cui è avvenuto il pagamento.

Per quanto appena detto, quindi, la scrivente concorda con l'interpellante circa la deducibilità dell'intero costo di acquisto dell'immobile nell'esercizio di sostenimento dello stesso in applicazione del "principio di cassa".

La rilevanza fiscale dell'intero costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile determinerà una significativa perdita fiscale per il periodo d'imposta 2009.

L'art. 1, comma 108, della legge n. 244 del 2007, con riferimento alle perdite fiscali generatesi nel corso dell'applicazione del regime dei minimi, prevede che esse *“sono computate in diminuzione del reddito conseguito nell'esercizio d'impresa, arte o professione dei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quinto, per l'intero importo che trova capienza in essi. Si applicano, ove ne ricorrano le condizioni, le disposizioni dell'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 8 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917”*.

A parere della scrivente le regole previste dal citato comma 108 trovano applicazione anche per le perdite fiscali, eventualmente maturate in costanza del regime dei minimi, nell'ipotesi in cui si verifichi la fuoriuscita dal regime stesso.

Tuttavia si fa presente quanto segue.

In base all'articolo 54, comma 2, del TUIR, così come modificato dall'articolo 1, comma 335, della legge del 27 dicembre 2006 n. 296, il costo di acquisto di un immobile strumentale sostenuto da un professionista non è più

fiscalmente deducibile, secondo la procedura dell'ammortamento, se l'atto di acquisto ha avuto luogo successivamente al 31 dicembre 2009.

Per ragioni di ordine logico e sistematico, al fine di evitare una ingiustificata disparità di trattamento rispetto al professionista in regime di contabilità ordinaria o semplificata, si ritiene che la stessa limitazione trovi applicazione anche per un professionista che rientri nel regime dei minimi. Ne consegue che il lavoratore autonomo "minimo" non può dedurre per cassa il costo di acquisto di un immobile strumentale acquistato a partire dal 1° gennaio 2010.

Si ricorda, infine, che la scelta del contribuente di far rientrare l'immobile tra i beni relativi all'attività professionale comporterà che, in caso di successiva eventuale fuoriuscita del bene dalla sfera professionale per effetto di cessione a titolo oneroso o destinazione al consumo personale o familiare o a finalità estranee all'arte o professione, l'intero corrispettivo ovvero l'intero valore normale dell'immobile concorrerà alla formazione del reddito di lavoro autonomo di cui all'articolo 54 del TUIR.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.

IL DIRETTORE CENTRALE