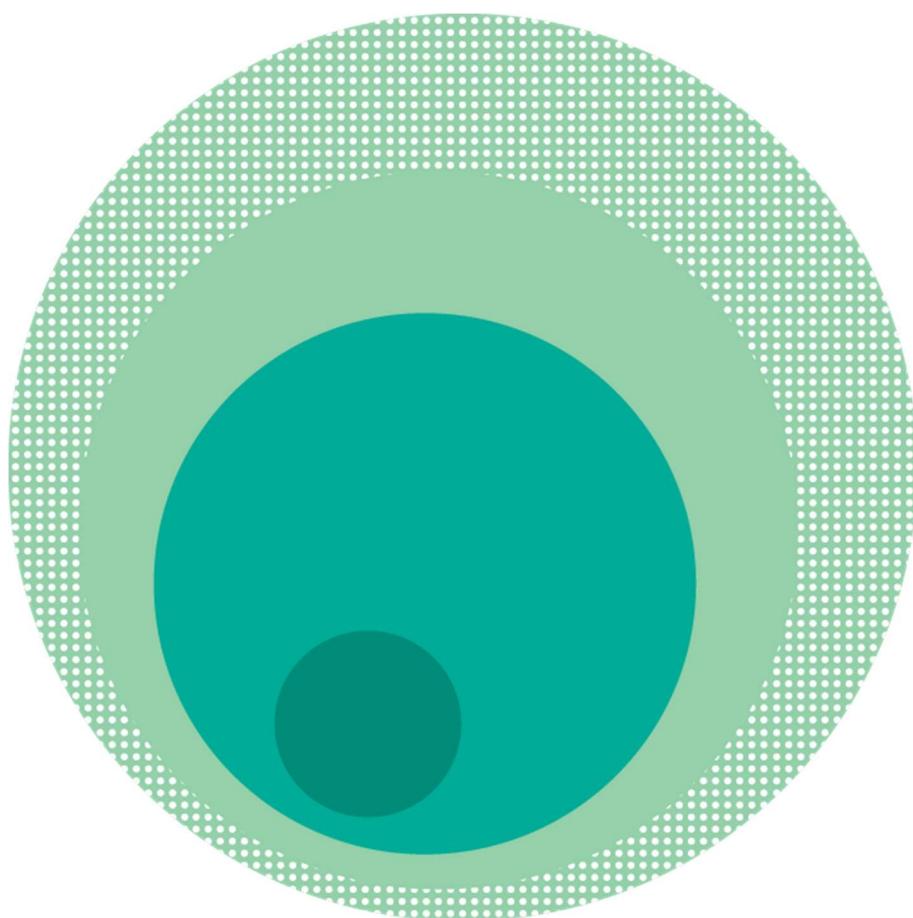


Estromissione agevolata: riaperta la disciplina

Con questa Tax News diamo conto della riapertura relativa alla estromissione agevolata dell'immobile strumentale dall'impresa individuale disposta dalla Legge di Bilancio 2025



La legge 30 dicembre 2024 n. 207 (c.d. Legge di bilancio 2025) contiene, tra le agevolazioni, la riapertura dell'estromissione agevolata dei beni strumentali dell'imprenditore individuale.

Considerato che le nuove disposizioni rinviano alle regole previste dall'articolo 1, comma 121, della Legge 208/2015, possono beneficiare della normativa agevolativa gli imprenditori individuali in attività alla data del **31 ottobre 2024** (ovvero la data alla quale gli immobili strumentali devono risultare posseduti dall'imprenditore); ed alla data del **1° gennaio 2025** (ovvero la data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione).

Viceversa, sono esclusi gli imprenditori individuali che, pur rivestendo questa qualifica alla data del **31 ottobre 2024**, hanno cessato l'attività d'impresa anteriormente al **1° gennaio 2025**.

A livello operativo sono agevolabili i seguenti immobili (purché posseduti e strumentali alla data del **31 ottobre 2024** e anche alla data del **1° gennaio 2025**. L'agevolazione non viene meno se tra le due date l'immobile strumentale dovesse essere concesso in uso a terzi a qualsiasi titolo):

- **immobili strumentali per destinazione** (ovvero quelli utilizzati in maniera esclusiva e diretta per l'esercizio dell'impresa, indipendentemente dalle caratteristiche specifiche);
- **immobili strumentali per natura** (ovvero quelli non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se non utilizzati direttamente dall'imprenditore o se dati in locazione o comodato. Sono tali, gli immobili classificabili nei gruppi catastali B, C, D, ed E, nonché nella categoria A/10 qualora la destinazione ad ufficio sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria. Si veda: circ. Ag. Entrate 26/2016).

Per poter essere considerati relativi all'impresa individuale, gli immobili devono essere annotati nell'inventario ovvero, per le imprese in contabilità semplificata, nel registro dei beni ammortizzabili (art. 65 c. 1 TUIR). Viceversa, gli immobili strumentali per destinazione acquisiti fino al 31 dicembre 1991 possono essere estromessi anche se non presenti nell'inventario (Legge 413/91).

L'agevolazione non spetta per gli immobili posseduti in leasing (ad eccezione di quelli riscattati entro il **31 ottobre 2024**) in quanto si tratta di beni non posseduti in proprietà o diritto reale (si veda ris. Ag. Entrate 188/2008) e gli immobili di civile abitazione (classificati nelle categorie del gruppo A, fatta eccezione per la categoria A/10) utilizzati promiscuamente per l'esercizio dell'impresa e per le esigenze personali o familiari dell'imprenditore (circ. Ag. Entrate n. 26/2016, cap IV, par. 2).

L'opzione avviene per semplice comportamento concludente (circ. n. 26/2016, cap. IV, par 3); in tal senso rileva l'esclusione del bene dal libro giornale, dal registro dei beni ammortizzabili o dal registro che tiene luogo di quest'ultimo, per coloro che beneficiano di semplificazioni contabili.

Ai fini dell'estromissione è dovuta un'imposta sostitutiva (ai fini delle imposte sui redditi ed IRAP) con aliquota **8%** sulla differenza tra:

- il valore normale del bene (ovvero, in alternativa, il valore catastale dello stesso);
- il relativo valore fiscalmente riconosciuto, ossia il valore iscritto nel libro degli inventari o nel registro dei beni ammortizzabili, al netto delle quote d'ammortamento fiscalmente dedotte fino al periodo d'imposta 2024 e tenendo conto di eventuali rivalutazioni fiscalmente rilevanti.

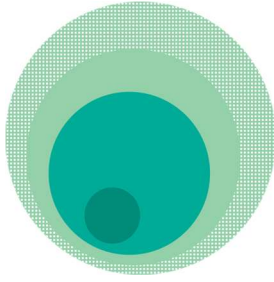
Le rate dell'imposta sostitutiva, pari al **60%** e al **40%**, devono essere versate entro il **30 novembre 2025** e il **30 giugno 2026**.

Infine si ricorda che:

- se il valore fiscale dovesse essere pari o superiore al valore normale, l'imposta sostitutiva non è dovuta e, comunque, anche quando dovuta, l'omesso o insufficiente versamento non determina l'inefficacia dell'estromissione (ris. Ag. Entrate 82/E/2009), fermo restando che la minusvalenza è indeducibile dal reddito di impresa;
- l'accesso all'agevolazione non si perfeziona con il pagamento dell'imposta, ma con la compilazione del quadro RQ nella dichiarazione dei redditi con riferimento al periodo di imposta in cui è effettuata l'estromissione (si veda circ. Ag. Entrate 26/2016).

Lo studio è a disposizione dei Clienti per ogni chiarimento e assistenza.

*Marco Nessi,
14 febbraio 2025*



*LET US HELP YOU ACHIEVE
FURTHER BUSINESS SUCCESS*

FIDERCONSULT SRL

ROMA

00144 - Via Birmania, 81
Tel. 06.591.74.69

FIRENZE

50132 - Viale Giuseppe Mazzini, 10
Tel. 055.234.79.02

FIDENZA

43036 - Via Monsignor Ottorino Davighi, 436
Tel. 06.591.74.69

MILANO

20144 - Via Bernardino Telesio, 2
Tel. 02.48.01.25.34

FiderConsult Srl (the "Firm") is a member of Urbach Hacker Young International Limited, a UK company, and forms part of the international UHY network of legally independent accounting and consulting firms. UHY is the brand name for the UHY international network. The services described herein are provided by the Firm and not by UHY or any other member firm of UHY. Neither UHY nor any member of UHY has any liability for services provided by other members."