



STUDI
COLLA SCARONI
& ASSOCIATI
COMMERCIALISTI e REVISORI



ESTROMISSIONE AGEVOLATA IMMOBILI STRUMENTALI 2023

BENEFICIARI - Soggetti che alla data del 31.10.2022 rivestono la qualifica di **imprenditore individuale** e la conservano fino al 01.01.2023 (momento a partire dal quale l'esclusione dei beni immobili dal patrimonio dell'impresa esplica effetti)

PER QUALI BENI - Immobili che al **31.10.2022** risultano **strumentali** (sia per natura che destinazione)

Gli immobili si considerano relativi all'impresa individuale solo se annotati nell'inventario ovvero, per le imprese in contabilità semplificata, nel registro dei beni ammortizzabili (ad eccezione beni ante 31.12.1991). Non rientrano nella norma gli Immobili Merce e Immobili Patrimonio

PROCEDURA

1. **Esercizio dell'opzione entro il 31.05.2022** - vale il comportamento concludente (dismissione del bene nel libro giornale o dal registro cespiti)
2. **Versamento imposta sostitutiva - 60% dell'imposta entro il 30.11.2023**, 40% entro il 30.06.2024

IMPOSTA SOSTITUTIVA - 8% sulla base imponibile calcolata come differenza fra il valore normale ed il costo fiscalmente riconosciuto. Al posto del valore normale è possibile considerare il valore catastale rivalutato (generalmente più basso).

VALUTAZIONE CONVENIENZA - L'obiettivo dell'operazione è quello di estromettere l'immobile dal regime d'impresa e di farlo transitare alla sfera privata della persona

Se l'imprenditore volesse interstarsi personalmente l'immobile (per svariati motivi), **in assenza di tale norma agevolativa, emettendo fattura da p.iva a privato si genererebbe una plusvalenza imponibile ai fini delle imposte sui redditi da tassare con modalità ordinarie.**