



STUDI
COLLA SCARONI
& ASSOCIATI
COMMERCIALISTI e REVISORI



ESTROMISSIONE AGEVOLATA IMMOBILE STRUMENTALE DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE

NOVITA'

La Legge di Bilancio 2026 (Legge 30 dicembre 2025, n. 199) ha nuovamente riaperto i termini per l'estromissione agevolata degli immobili strumentali dell'imprenditore individuale

FINALITA'

La misura consente di **far uscire immobili e altri cespiti dal regime d'impresa verso la sfera privata del titolare con un'imposizione ridotta** rispetto al regime ordinario di plusvalenze e ricavi.

L'estromissione agevolata risponde a due esigenze convergenti:

- da un lato la razionalizzazione del patrimonio aziendale
- dall'altro la definizione di un quadro più chiaro in vista di successioni, passaggi generazionali o cessazioni dell'attività. In molte ditte individuali gli immobili sono stati acquistati in fasi in cui il bene veniva utilizzato effettivamente in modo strumentale, mentre oggi risultano in parte o del tutto "sganciati" dall'attività, ad esempio perché concessi in locazione o tenuti a disposizione.

In questo contesto la possibilità di trasferire il bene nella sfera privata, pagando un'imposta sostitutiva su una base imponibile agevolata, rappresenta un'alternativa al mantenimento del cespite in azienda fino al momento della cessione o della chiusura della partita IVA, eventi che in regime ordinario possono generare un carico fiscale ben più pesante.

AMBITO SOGGETTIVO

Imprenditori individuali titolari di beni iscritti nel registro dei cespiti ammortizzabili o comunque

imputati alla sfera imprenditoriale, a prescindere dal regime contabile adottato, che risultano in attività:

- sia al 30 settembre 2025
- sia all'1 gennaio 2026

AMBITO OGGETTIVO

L'estromissione può avere ad oggetto gli **immobili (fabbricati e terreni) strumentali**:

- **sia per destinazione** (fabbricato utilizzato in via diretta nell'attività)
- **che per natura** (fabbricati di tutte le categorie diverse da A, incluso A/10).

A) Immobili strumentali per destinazione

Si considerano immobili strumentali per destinazione, i terreni ed i fabbricati:

- utilizzati in modo "esclusivo" per l'esercizio dell'impresa da parte del possessore
- indipendentemente dalla categoria catastale

Ai fini reddituali, dunque, è strumentale per destinazione anche una unità abitativa utilizzata esclusivamente nell'attività (es.: un A/3 adibito ad ufficio dell'impresa), a nulla rilevando il fatto che:

- si è in violazione delle norme urbanistiche, che richiedono il riaccatastamento (in A/10 nell'esempio)
- ai fini IVA, per l'Agenzia, il trattamento permane quello di un "abitativo".

B) Immobili strumentali per natura

Si considerano strumentali "per natura" gli immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, ancorché non utilizzati ovvero dati in locazione o comodato. Dunque, si considerano strumentali per natura i fabbricati:

- censiti in catasto nelle categorie B, C, D, E, o nella categoria A/10 (a condizione che la destinazione ad ufficio o studio privato risulti dal titolo edilizio, anche in sanatoria)
- che non risultino utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa, ma siano concessi a terzi in locazione o in comodato, oppure siano inutilizzati.

Immobili esclusi - Non possono beneficiare dell'estromissione agevolata:

- gli immobili merce
- gli immobili patrimoniali (categoria "A", esclusa A/10)
- gli immobili in leasing, salvo che il riscatto sia già avvenuto prima della data rilevante

REQUISITI DEI BENI

1) Possesso

Il regime di estromissione agevolata riguarda i beni immobili:

- posseduti al 30.09.2025 e che a tale data presentavano il requisito della strumentalità
- e posseduti anche alla data dell'1 gennaio 2026.

2) Iscrizione nell'inventario

Gli immobili strumentali (per natura o destinazione), si considerano relativi all'impresa (art. 65 TUIR):

- per i soggetti in contabilità ordinaria: se iscritti nell'inventario
- per i soggetti in contabilità semplificata: se risultanti dal registro dei beni ammortizzabili.

Si deve comunque tener presente che le regole in merito all'iscrizione nell'inventario sono cambiate a partire dal 1° gennaio 1992 (Legge n. 413/1991). Volendo sintetizzare, la situazione attuale è la seguente:

- Strumentali per destinazione - Possono essere estromessi in regime agevolato:
 - se acquisiti prima del 1° gennaio 1992 (data di entrata in vigore della Legge n. 413/1991), a prescindere dalla loro iscrizione nell'inventario;
 - se acquisiti a partire dal 1° gennaio 1992, soltanto se iscritti nell'inventario.
- Strumentali per natura - Possono essere estromessi solo se iscritti nell'inventario, a prescindere dal fatto che essi siano stati acquisiti prima del 1° gennaio 1992 o a partire da tale data.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'estromissione genera una differenza tra il valore normale (o catastale, ove consentito) del bene e il suo valore fiscalmente riconosciuto in azienda.

L'imposta sostitutiva è dovuta nella misura dell'**8% sulla differenza tra valore normale (o catastale) e valore fiscalmente riconosciuto del bene.**

Il versamento dell'imposta sostitutiva avviene in due rate:

- **60% entro il 30 novembre 2026**
- **40% entro il 30 giugno 2027**

ADEMPIMENTI

- i beni devono essere posseduti dall'imprenditore alla data del 30 settembre 2025;
- l'estromissione deve avvenire **tra il 1° gennaio 2026 e il 31 maggio 2026, mediante comportamento concludente**, quale l'annotazione nelle scritture contabili;
- gli effetti dell'estromissione decorrono dal 1° gennaio 2026;
- l'imposta sostitutiva 8% deve essere corrisposta per il 60% entro il 30 novembre 2026 e per il rimanente 40% entro il 30 giugno 2027.

VALUTAZIONE DI CONVENIENZA

Per l'imprenditore individuale la convenienza si misura confrontando:

- **l'imposta sostitutiva da versare oggi** sull'estromissione;
- **la tassazione ordinaria che colpirebbe la stessa plusvalenza in caso di** cessione del bene come bene d'impresa o di realizzo in sede di cessazione dell'attività.

Le variabili determinanti sono:

- ampiezza del plusvalore latente sul bene rispetto al costo storico;
- prospettive di utilizzo futuro (mantenimento in famiglia, locazione, vendita);
- incidenza dell'imposizione ordinaria alternativa, soprattutto in scenari di cessazione della ditta o di passaggio generazionale;
- necessità di "snellire" il bilancio imprenditoriale per ridurre indici di rischio, centrale in alcune posizioni bancarie o patrimoniali.

Per alcune ditte l'estromissione sarà la via naturale per "riallineare" un assetto ormai datato, in cui l'attività economica si è ridimensionata ma gli immobili sono rimasti incardinati nella sfera d'impresa