CIRCOLARE N. 30/2026

Pordenone, 15 Maggio 2026

Ai gentili Clienti

Loro sedi

ESTROMISSIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE

Il prossimo 31 maggio 2026 scade il termine per avvalersi dell'estromissione agevolata degli immobili strumentali dell'imprenditore individuale, nella finestra temporale riaperta dalla Legge 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 41, che richiama la disciplina di cui alla Legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, comma 121. La disposizione consente, al ricorrere dei requisiti previsti, di far fuoriuscire determinati immobili dal patrimonio dell'impresa individuale mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP pari all'8% della differenza tra il valore normale del bene e il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

Soggetti interessati

L'agevolazione riguarda gli **imprenditori individuali**. In particolare, sulla base dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nelle precedenti riaperture della disciplina, possono avvalersi dell'estromissione i soggetti che:

- **rivestono la qualifica di imprenditore individuale** alla data richiesta dalla norma;
- **mantengono tale qualifica alla data dalla quale decorrono gli effetti dell'estromissione**.

Per la riapertura attualmente in vigore, la norma richiede che gli immobili siano **posseduti alla data del 30 settembre 2025** e che l'estromissione sia posta in essere **dal 1° gennaio 2026 al 31 maggio 2026**, con effetti dal **1° gennaio 2026**. Alla luce dell'impostazione già chiarita dall'Agenzia nelle precedenti edizioni dell'istituto, occorre prestare particolare attenzione ai casi in cui, prima del 1° gennaio 2026, sia venuta meno la qualifica di imprenditore individuale, ad esempio per cessazione dell'attività ovvero per situazioni che comportino la fuoriuscita dell'unica azienda dalla sfera imprenditoriale. La prassi ha inoltre chiarito, per le annualità precedenti, che la facoltà può spettare anche:

- all'**erede** dell'imprenditore individuale deceduto dopo la data di possesso individuata dalla norma, purché prosegua l'attività in forma individuale;
- al **donatario dell'azienda** che continui l'esercizio dell'impresa del donante.

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Ambito oggettivo: quali immobili possono essere estromessi

L'agevolazione riguarda i **beni immobili strumentali** di cui all'art. 43, comma 2, Tuir, richiamato dalla disciplina normativa e illustrato nei documenti di prassi. Rientrano, in particolare, gli immobili **strumentali per destinazione**, ossia quelli **utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa**. La prassi dell'Agenzia ha chiarito che, per questa categoria, rilevano gli immobili utilizzati in modo **esclusivo e diretto** nell'attività dell'imprenditore.

Rientrano, inoltre, gli immobili che, **per le loro caratteristiche**, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, ossia gli strumentali per natura. Secondo i chiarimenti resi dall'Agenzia, rientrano in tale categoria gli immobili appartenenti ai gruppi catastali **B, C, D, E** e la categoria **A/10**, qualora la destinazione a ufficio risulti prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria. Per gli immobili strumentali per natura, la strumentalità permane anche se il bene non è utilizzato direttamente dall'imprenditore, o è concesso in **locazione** o **comodato**. Non possono beneficiare dell'estromissione agevolata gli immobili che:

- costituiscono **beni merce**;
- **non sono strumentali**, né per natura né per destinazione, anche se indicati nell'inventario;
- risultano già **ceduti** o già destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa anteriormente alla data di decorrenza degli effetti;
- sono detenuti in **leasing** alla data richiesta dalla norma, poiché manca il requisito del possesso.

Occorre inoltre prestare attenzione agli immobili ad **uso promiscuo**, che non presentano il requisito dell'utilizzo esclusivo richiesto per gli immobili strumentali per destinazione.

Requisito temporale e decorrenza degli effetti

Per la disciplina in vigore nel 2026, la norma prevede espressamente che:

- gli immobili devono essere posseduti al 30 settembre 2025;
- l'estromissione deve essere effettuata dal 1° gennaio 2026 al 31 maggio 2026;
- gli effetti dell'estromissione decorrono dal 1° gennaio 2026.

Il termine del 31 maggio 2026 rappresenta quindi la scadenza entro la quale occorre aver posto in essere il comportamento idoneo ad esercitare l'opzione.

Imposta sostitutiva

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

L'estromissione agevolata si perfeziona mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP pari all'8% della differenza tra:

- il valore normale dell'immobile;
- il valore fiscalmente riconosciuto del medesimo bene.

La disciplina richiamata dalla legge vigente non prevede, per questa fattispecie, aliquote differenziate: l'aliquota applicabile è quindi l'8%. Resta fermo che, sotto il profilo ordinario, l'estromissione configura la destinazione del bene a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, con emersione della plusvalenza secondo le regole generali; il regime agevolato consente di assoggettare tale differenziale alla predetta imposta sostitutiva.

Adempimenti da seguire

Sotto il profilo operativo, l'estromissione richiede particolare attenzione sia agli adempimenti sostanziali sia a quelli dichiarativi.

Esercizio dell'opzione

Secondo i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate, l'agevolazione richiede l'esercizio di un'apposita opzione. Nelle precedenti riaperture, l'Amministrazione ha chiarito che l'opzione si perfeziona con l'indicazione in dichiarazione dei redditi:

- dei valori dei beni estromessi;
- della relativa imposta sostitutiva.

Pertanto, sotto il profilo pratico, è necessario:

- verificare preliminarmente la sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi;
- individuare il bene o i beni da estromettere;
- determinare correttamente il valore fiscalmente riconosciuto e il valore da assumere ai fini del calcolo dell'imposta;
- recepire l'operazione nella contabilità e nella dichiarazione dei redditi.

Comportamento concludente e rilevazione contabile

La prassi amministrativa ha riconosciuto rilievo ai comportamenti concludenti, ferma restando la necessità di un corretto riscontro documentale e contabile dell'operazione. In concreto, è opportuno che l'estromissione sia adeguatamente supportata da:

- annotazioni contabili e/o inventariali coerenti;

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

- aggiornamento del registro dei beni ammortizzabili, ove tenuto;
- documentazione interna idonea a comprovare la volontà di estromettere il bene entro il termine di legge.

Dichiarazione dei redditi

Come sopra evidenziato, l'opzione assume rilievo anche in sede dichiarativa. La prassi dell'Agenzia ha inoltre precisato, con riferimento alle precedenti annualità, che l'eventuale mancata compilazione della corrispondente sezione del modello dichiarativo può essere sanata entro 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione, secondo le regole richiamate dalla stessa Amministrazione.

IVA

La C.M. n. 26/E/2016 ha chiarito che, ai fini IVA, l'estromissione dell'immobile strumentale dal patrimonio dell'impresa realizza un'ipotesi di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa. Il profilo IVA, pertanto, va esaminato caso per caso, in relazione alla natura del bene e al relativo regime applicabile.

Scadenze di versamento

Per i soggetti che si avvalgono della riapertura prevista per il 2026, i versamenti rateali dell'imposta sostitutiva devono essere effettuati:

- entro il 30 novembre 2026, per la prima rata;
- entro il 30 giugno 2027, per la seconda rata.

La norma richiama le modalità di versamento già previste dalla disciplina originaria. La prassi dell'Agenzia, con riferimento alle precedenti riaperture, ha inoltre chiarito che l'omesso, insufficiente o tardivo versamento dell'imposta sostitutiva non impedisce il perfezionamento dell'estromissione, fermo restando il recupero dell'imposta non versata e la possibilità di ricorrere al ravvedimento operoso.

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***