

BANDI, AGEVOLAZIONI, BONUS, CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

di **MARCO NESSI**

Estromissione agevolata: riaperta la disciplina

Il D.D.L. di Bilancio 2025, approvato con voto di fiducia dalla Camera, 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'art. 1, c. 121 L. 208/2015, potranno beneficiare della normativa agevolativa gli **imprenditori individuali in attività alla data del 31.10.2024** (ovvero la data alla quale gli immobili strumentali devono risultare posseduti dall'imprenditore) **e alla data del 1.01.2025** (ovvero la data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione).

Viceversa, saranno esclusi gli imprenditori individuali che, pur rivestendo questa qualifica alla data del 31.10.2024, hanno cessato l'attività d'impresa anteriormente al 1.01.2025.

A livello operativo sono agevolabili i seguenti immobili (purché posseduti e strumentali alla data del 31.10.2024 e posseduti anche alla data del 1.01.2025. 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 a ufficio sia prevista nella licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria. Si veda circ. Ag. Entrate n. 26/E/2016).

Per 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 del Tuir). Viceversa, gli immobili strumentali per destinazione acquisiti fino al 31.12.1991 possono essere estromessi anche se non presenti nell'inventario (L. 413/1991).

L'agevolazione non spetta per gli immobili posseduti in leasing (a eccezione di quelli riscattati entro il 31.10.2024) in quanto si tratta di beni non posseduti in proprietà o diritto reale (si veda ris. Ag. Entrate n. 188/E/2008) e gli immobili di civile abitazione (classati 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/E/2016, cap IV, par. 2).

L'opzione avviene per **semplice comportamento concludente** (circ. n. 26/E/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 e Irap) con aliquota 8% sulla differenza tra il valore normale del bene (ovvero, in alternativa, il valore catastale dello stesso) e 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 30.11.2025 e il 30.06.2026**. Infine, si ricorda che:

- se il valore fiscale è 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 n. 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 n. 26/E/2016)