RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE DIRETTE

di SABATINO PIZZANO

Estromissione agevolata immobili con fattura entro il 31.05

Passaggi chiave per gli immobili strumentali, dall'imposta all'8% alla fattura elettronica, con la scadenza del 31.05.2025.

La legge di Bilancio 2025 ha riproposto **l'estromissione agevolata per i beni immobili strumentali** da porre in essere **entro il prossimo 31.05.2025.** L'agevolazione si rivolge agli imprenditori individuali che risultino in attività alla data del 31.10.2024, i beni devono essere posseduti e avere la caratteristica di strumentalità al **31.10.2024,** e rimanere in possesso dell'imprenditore fino al **1.01.2025.**

Si tratta, nello specifico, di **immobili strumentali per destinazione,** quelli cioè usati in modo esclusivo e diretto per l'attività, a prescindere dalla loro classificazione catastale, e degli **immobili strumentali per natura.**
Questi ultimi, sono quelli non facilmente utilizzabili per altri scopi se non dopo trasformazioni radicali, anche se non impiegati direttamente dall'imprenditore o magari locati; pensiamo agli immobili classificabili nei gruppi catastali B, C, D, E e agli A/10 se la destinazione a ufficio è prevista nel titolo edilizio, come specificato dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 26/E/2016. **Non possono essere oggetto di estromissione** gli immobili che costituiscono beni merce, anche se indicati nell'inventario, non sono strumentali né per natura né per destinazione (c. d. beni patrimonio) e i beni detenuti in leasing, a meno che il riscatto non sia avvenuto entro il 31.10.2024, dato che in caso contrario non si configura un vero e proprio diritto di proprietà o altro diritto reale, come ha precisato la risoluzione dell'Agenzia Entrate n. 188/E/2008. Stessa sorte per gli immobili di civile abitazione se utilizzati in modo promiscuo.
Le esclusioni devono essere effettuate dal 1.01.2025 al 31.05.2025.

Per estromettere il bene si paga **un'imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap, con un'aliquota fissata all'8%.** Questa percentuale si applica sulla differenza tra il valore normale dell'immobile e il suo valore fiscalmente riconosciuto. Il pagamento dell'imposta sostituiva è rateizzato: **il 60% va versato entro il 30.11.2025, mentre il restante 40% ha come scadenza il 30.06.2026.** Per i versamenti, si utilizza il **modello F24, indicando il codice tributo *"1127"*** specificando come anno d'imposta il *"2025"*. Se il valore fiscalmente riconosciuto del bene dovesse essere pari o addirittura superiore al suo valore normale, **l'imposta sostitutiva semplicemente non è dovuta.** Inoltre, un eventuale omesso o insufficiente versamento dell'imposta sostitutiva non pregiudica l'efficacia dell'estromissione stessa. Da ricordare anche che l'eventuale minusvalenza che emergesse dall'operazione è indeducibile dal reddito d'impresa. Un altro aspetto spesso cruciale, e talvolta trascurato, è il momento in cui l'agevolazione si considera perfezionata: non è il pagamento dell'imposta a sancirlo, bensì la compilazione del **quadro RQ nella dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta in cui si è effettuata l'estromissione.
L'opzione per l'estromissione agevolata si concretizza attraverso un comportamento concludente, non essendo state previste comunicazioni preventive particolari. Nella prassi, ciò che conta è l'effettiva esclusione del bene dai registri contabili: dal libro giornale, dal registro dei beni ammortizzabili o da quello che ne fa le veci per i regimi semplificati, come indicato nella circolare n. 26/E/2016, capitolo IV, par. 3.
In merito è importantissimo tenere presente una conseguenza pratica direttamente collegata al comportamento concludente che riguarda **l'emissione obbligatoria della fattura elettronica per autoconsumo:** chi ha deciso di optare per l'estromissione agevolata **deve provvedere all'emissione di questo documento elettronico, sempre entro la stessa data del 31.05.2025,** salvo specifiche eccezioni che andrebbero verificate caso per caso. L'uscita del bene dal patrimonio dell'impresa configura infatti un'operazione di autoconsumo e, come tale, deve essere diligentemente documentata con una fattura elettronica. Si tratta di un passaggio che completa il quadro degli obblighi legati a questa procedura agevolata, un tassello fondamentale per la corretta gestione fiscale dell'intera operazione.

Riproduzione vietata - martedì 27 maggio 2025