

BANDI, AGEVOLAZIONI, BONUS, CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

di **MARCO NESSI**

Estromissione agevolata imprenditori individuali: opzione entro 31.05

La legge di Bilancio 2026 ha riproposto l'estromissione agevolata degli immobili strumentali dell'imprenditore individuale con imposta sostitutiva dell'8%. Opzione entro il 31.05.2026 con effetto retroattivo al 1.01.

La L. 30.12.2025, n. 199 (art. 1, cc. 35-41) ha riaperto la finestra per l'estromissione agevolata degli immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa individuale, replicando il meccanismo introdotto dall'art. 1, c. 121 L. 208/2015 e successivamente rifinanziato dalle leggi di Bilancio 2023 e 2025.

L'agevolazione si rivolge agli imprenditori individuali che rivestivano tale qualifica alla data del 30.09.2025 e l'hanno conservata fino al 1.01.2026, includendo anche l'erede che abbia proseguito l'attività del *de cuius* e il donatario dell'azienda. Sono, viceversa, esclusi i professionisti, gli studi associati, gli enti non commerciali e chi abbia concesso in affitto l'unica azienda anteriormente al 1.01.2026.

Quanto all'ambito oggettivo, l'operazione riguarda **gli immobili strumentali per natura appartenenti ai gruppi catastali B, C, D, E e A/10** (anche se locati o concessi in comodato a terzi) e **gli immobili strumentali per destinazione**, utilizzati in via esclusiva per l'attività d'impresa a prescindere dalla categoria catastale, purché indicati nell'inventario o nel registro cespiti per quelli acquisiti dal 1.01.1992. Viceversa, restano fuori dal perimetro gli immobili merce, gli immobili *"patrimonio"* (ex art. 90 del Tuir), gli immobili in leasing non ancora riscattati al 30.09.2025 e gli immobili a uso promiscuo (circ. Ag. Entrate 15.04.2008, n. 39/E).

Nello specifico il **requisito della strumentalità** deve essere verificato alla data del 30.09.2025: in tal senso, l'eventuale concessione in locazione successiva a questa data non preclude l'accesso all'agevolazione (ris. Ag. Entrate 20.10.2008, n. 390/E).

Nell'estromissione, la relativa **plusvalenza** viene determinata in base alla differenza tra il valore normale dell'immobile, assumibile anche nella misura del valore catastale ottenuto applicando alla rendita i moltiplicatori previsti dall'art. 52 del Tur (63 per le categorie A/10 e D, 42,84 per C/1 ed E, 176,4 per la categoria B, 126 per gli altri fabbricati) e il costo fiscalmente riconosciuto, comprensivo del valore dell'area di sedime e al netto degli ammortamenti fiscalmente dedotti.

L'imposta sostitutiva (ai fini Irpef e Irap) dell'8% deve essere **versata in 2 rate**: il 60% entro il 30.11.2026 e il 40% entro il 30.06.2027 (codice tributo "1127"), con possibilità di compensazione orizzontale in F24.

L'opzione potrà essere esercitata entro il 31.05.2026 mediante comportamento concludente, ossia annotando l'estromissione sul libro giornale (contabilità ordinaria) o sul registro dei beni ammortizzabili (contabilità semplificata), con effetto retroattivo al 1.01.2026.

Come precisato dalla risoluzione 30.03.2009, n. 82/E e dalla circolare n. 26/E/2016, il perfezionamento dell'operazione si realizza con la **compilazione del quadro RQ del modello Redditi 2027**, indicando nel rigo RQ81 il valore dell'estromissione e nel rigo RQ82 la base imponibile e l'imposta dovuta. L'omessa compilazione può essere sanata con dichiarazione integrativa entro 90 giorni dalla scadenza ordinaria.

Ai fini Iva, l'operazione configura un autoconsumo (ex art. 2, c. 2, n. 5) D.P.R. 633/1972): se l'Iva è stata detratta all'acquisto, l'estromissione è imponibile (di regola in esenzione ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8-ter) con obbligo di rettifica della detrazione per i decimi mancanti al compimento del decennio (ex art. 19-bis2). L'autofattura elettronica va emessa entro il 31.05.2026 con codice TD27. L'estromissione **non è soggetta a imposta di registro né a imposte ipocatastali**, non comportando trasferimento di proprietà.

La convenienza dell'operazione è massima per immobili fortemente ammortizzati e per imprenditori prossimi alla cessazione dell'attività, poiché consente di cristallizzare la tassazione all'8% in luogo delle aliquote Irpef progressive fino al 43%, con l'ulteriore vantaggio che il quinquennio ex art. 67 del Tuir decorre dalla data di acquisto originario e non dall'estromissione.