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

BANDI, AGEVOLAZIONI, BONUS, CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

di SANDRA PENNACINI

Riapertura dell'estromissione dell'immobile per l'imprenditore

Estromissione dei beni immobili strumentali dal patrimonio dell'imprenditore individuale mediante imposta sostitutiva dell'8%, da versare in 2 rate: l'art. 13 del disegno di legge di Bilancio 2027 ne propone la riapertura dei termini.

Con l'art. 13 del disegno di legge di Bilancio 2027-2029 (attualmente all'esame del Parlamento e destinato a divenire operativo nel 2027 previa approvazione definitiva), il legislatore intende introdurre l'art. 364-bis nel nuovo Tuir (D.Lgs. 117/2026), rispolverando misure agevolative che si trascinano ormai da diversi anni.
Mentre i primi 7 commi della disposizione disciplinano l'assegnazione e la cessione agevolata dei beni ai soci, nonché la trasformazione in società semplice (aspetti dei quali si è già detto in precedenza), il c. 8 del medesimo articolo è interamente dedicato **all'estromissione dei beni immobili dal patrimonio dell'imprenditore individuale.**
Nell'attesa di verificare l'andamento dell'iter del disegno di legge all'esame delle Camere, per quanto sul punto sia assai improbabile che intervengano modifiche rispetto alla dizione proposta, richiamiamo i tratti della norma in via di introduzione (o, meglio, in via di reintroduzione, essendo stata reiterata innumerevoli volte negli anni).

Entrando nel merito del **perimetro applicativo,** la disciplina proposta dall'art. 13, c. 8 del disegno di legge di Bilancio 2027 consente all'imprenditore individuale di optare per l'esclusione dal patrimonio dell'impresa degli immobili strumentali per natura o per destinazione. Sul punto è bene evidenziare il requisito temporale di legittimazione: i beni immobili strumentali devono risultare posseduti alla data del 30.09.2026.
Per quanto riguarda **tempistiche e procedure,** l'estromissione dovrà essere posta in essere all'interno della finestra temporale che va dal 1.01.2027 al 31.05.2027; gli effetti dell'operazione retroagiscono, indipendentemente dalla data di formale esecuzione, al 1.01.2027.
Quanto al regime fiscale applicabile, l'art. 13, c. 8 del disegno di legge di Bilancio rimanda direttamente alle condizioni dettate dall'art. 1, c. 121 L. 208/2015.

Si ritiene interessante far notare che, nonostante il recente e imponente sforzo di riordino che ha portato alla stesura del nuovo Tuir di cui al D.Lgs. 117/2026, nel quale è confluito il vecchio D.P.R. 917/1986 nonché altre disposizioni correlate, **il quadro normativo continua a essere frammentato.** Infatti, nella stesura del disegno di legge di Bilancio non si è inteso inserire le regole specifiche di calcolo nell'articolo del Tuir in via di introduzione. Al contrario, il legislatore ha preferito, nella nuova norma, effettuare un rimando al passato, richiamando una disposizione del 2015 che, a sua volta, ricollega la nozione di immobile strumentale all'art. 43, c. 2 del previgente D.P.R. 917/1986. Ecco che la lettura della norma torna, nonostante il riordino, a essere un percorso a ostacoli, ulteriormente complicato proprio dai Testi unici, che obbliga contribuenti e professionisti a continuare a districarsi in un puzzle di fonti stratificate e non trasfuse, coordinando norme vigenti, nuovi testi unici e disposizioni risalenti, come in questo caso, a oltre 10 anni fa.

Tornando alla disposizione in esame, **l'estromissione si perfeziona mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva stabilita nella misura dell'8%,** da applicarsi sulla differenza tra il valore normale dei beni immobili e il loro relativo valore fiscalmente riconosciuto. La norma richiamata precisa inoltre che si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'art. 1, cc. 115-120 L. 208/2015. Il versamento potrà essere eseguito in forma rateale: la prima rata dovrà essere versata entro il 30.11.2027, mentre la seconda e ultima rata scadrà il 30.06.2028.



Riproduzione vietata - venerdì 13 novembre 2026