

*Soci*

GIGETTO FURLOTTI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

LUCA MONTALI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

LETIZIA BELLI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI  
Consulente del Lavoro  
Conciliatore Professionale

MARTA VITALI  
Consulente del Lavoro

PAOLO DELIETI  
Avvocato  
Patrocinante in Cassazione

ANGELICA CISARRI  
Avvocato

MASSIMO ZERBINI  
Avvocato

*Associati*

DANIELA GABURA  
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI  
Consulente del Lavoro

FILIPPO MATTIOLI  
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO  
Avvocato

**OGGETTO: ESTROMISSIONE DELL'IMMOBILE STRUMENTALE DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE**

Con l'art. 1 comma 106 della L. 29.12.2022 (Legge di Bilancio 2023) sono state riaperte le disposizioni agevolative per l'estromissione degli immobili strumentali dell'imprenditore individuale poste in essere dal 01.01.2023 al 31.05.2023.

La nuova disciplina prevede un'imposta sostitutiva pari all'8% calcolata sulla plusvalenza emersa in seguito all'operazione.

Tale imposta sostitutiva dovrà essere versata:

- per il 60% entro il 30.11.2023;
- il restante 40% entro il 30.06.2024.

**Requisiti ai fini dell'agevolazione**

Possono beneficiare dell'agevolazione i soli imprenditori individuali che esercitano attività sia alla data del 31.10.2022 (data del possesso da parte dell'imprenditore dell'immobile strumentale), sia alla data dell'01.01.2023 (data entro la quale si dovrebbe verificare gli effetti dell'estromissione).

**Beni agevolati**

L'estromissione agevolata può indistintamente riguardare gli immobili strumentali per natura e gli immobili strumentali per destinazione. Non possono, invece, essere estromessi in modo agevolato né gli immobili "merce", né gli immobili che, pur se appartenenti all'impresa, non sono strumentali.

Vengono esclusi dai beni agevolabili gli immobili ad uso promiscuo e gli immobili posseduti in forza di contratti di leasing a meno che sia avvenuto il riscattato entro il 31.10.2022

Il regime di estromissione agevolata riguarda i beni immobili:

- posseduti al 31.10.2022 e che a tale data presentano il requisito della strumentalità;
- posseduti anche alla data dell'1.1.2023.

**Imposta sostitutiva sulle plusvalenze**

L'estromissione degli immobili strumentali rappresenta un'ipotesi di destinazione al consumo personale dell'imprenditore (o comunque a finalità estranee all'esercizio dell'impresa) e in quanto tale comporta il

realizzo di una plusvalenza imponibile pari alla differenza tra il valore normale dell'immobile estromesso e il suo costo fiscalmente riconosciuto non ammortizzato.

Il regime agevolativo in questione permette:

- l'assoggettamento di tale plusvalenza ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari all'8%;
- la possibilità di determinare la plusvalenza assumendo, in luogo del valore normale dell'immobile, il suo valore catastale.

Lo studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo.

Federico Bottrighi