

*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

GERMANO ROSSI  
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

SARA MAGNANI  
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI  
Consulente del Lavoro

FRANCESCA RUGGERI  
Consulente del Lavoro

FILIPPO MATTIOLI  
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO  
Avvocato

LIZE PRENDUSHI  
Avvocato

SARA FELISA  
Avvocato

**OGGETTO: L'estromissione dell'immobile strumentale dell'imprenditore individuale**

La legge di bilancio 2025 ha riproposto l'agevolazione prevista per l'estromissione dell'immobile strumentale da parte dell'imprenditore individuale richiamando la disciplina prevista dall'art. 1, co. 121 della L. 208/2015.

Sono ammessi al beneficio i soli imprenditori individuali che risultano in attività:

- sia alla data del 31.10.2024, data alla quale gli immobili strumentali devono risultare posseduti dall'imprenditore e devono presentare il requisito di strumentalità;
- sia alla data dell'01.01.2025, data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione.

Non rientrano tra i beni agevolabili gli immobili di civile abitazione (classificati 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.

Il regime agevolativo permette l'assoggettamento della plusvalenza, pari alla differenza tra il valore normale dell'immobile e il suo costo fiscalmente riconosciuto non ammortizzato, ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap pari all'8%. Viene inoltre prevista la possibilità di determinare la plusvalenza assumendo, in luogo del valore normale dell'immobile, il suo valore catastale.

L'imposta sostitutiva dovrà essere versata nella misura del 60% entro il 30.11.2025 e per il rimanente 40% entro il 30.06.2026.

Le estromissioni devono essere effettuate entro il 31.05.2025, ma i relativi effetti retroagiscono all'01.01.2025. L'immobile estromesso si considererà dunque detenuto nella sfera privata dell'imprenditore individuale dall'01.01.2025 e i relativi redditi dovranno essere dichiarati, per il 2025 unitariamente considerato, nel quadro RB del modello Redditi 2026.

Si ricorda che la normativa in commento non produce effetti ai fini Iva, per la quale rimangono applicabili le ordinarie disposizioni.

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

Daniela Gabura