

Parma, 16/03/2026  
CIRCOLARE N. 29/2026

**OGGETTO: Estromissione agevolata dell'immobile dell'imprenditore individuale**

**Premessa**

La legge di bilancio 2026 ha riproposto l'agevolazione per l'estromissione dell'immobile strumentale da parte dell'imprenditore individuale, permettendo di trasferire i beni dalla sfera professionale a quella privata del titolare beneficiando di un regime fiscale di favore.

**Requisiti**

Possono accedere al beneficio gli imprenditori individuali che risultano in attività sia al 30 settembre 2025 che al 1° gennaio 2026. La norma consente l'esercizio dell'opzione anche agli eredi o donatari che proseguono l'attività del dante causa e alle imprese in fase di liquidazione (purché non conclusa entro l'inizio del 2026). Sotto il profilo oggettivo, l'agevolazione è limitata agli immobili strumentali per natura o destinazione, rimanendo esclusi gli immobili "merce" e quelli patrimoniali.

**Procedura operativa**

Il regime agevolato prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi dell'8% da applicarsi sulla differenza tra il valore normale o catastale del bene e il costo fiscalmente riconosciuto.

L'estromissione si perfeziona mediante comportamento concludente tra il 1° gennaio e il 31 maggio 2026, con effetti che retroagiscono all'inizio del 2026; tale scelta dovrà poi essere formalizzata nel quadro RB del modello redditi 2027 del periodo di imposta 2026.

Il versamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato per il 60% entro il 30.11.2026 e per il rimanente 40% entro il 30.06.2027.

**Trattamento Iva**

L'estromissione agevolata rileva anche ai fini Iva, per la quale rimangono applicabili le ordinarie disposizioni. Pertanto, l'operazione, che si configura come un autoconsumo ai sensi dell'art. 2, co. 2, n. 5 del Dpr 633/72, risulta imponibile se l'immobile è stato costruito o ristrutturato dallo stesso imprenditore individuale da meno di 5 anni, mentre ricade nell'esenzione negli altri casi.

In quest'ultima ipotesi, se l'Iva era stata detratta all'acquisto e non è ancora trascorso il decennio di osservazione, sorge l'obbligo di rettifica della detrazione, ai sensi dell'art. 19-bis2 del Dpr 633/1972.

L'operazione è invece fuori campo Iva qualora l'immobile sia stato originariamente acquistato da privati o, comunque, senza la detrazione dell'imposta.

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

Annalisa Ghillani