

Nuova estromissione dell'immobile dell'imprenditore individuale

di Alessandro Bonuzzi



Forum web Fisco

Novità 2025 e punto sulla riforma fiscale

Scopri di più

L'**estromissione** dei **beni d'impresa** da parte **dell'imprenditore individuale** rappresenta un'operazione fiscalmente **rilevante**, tanto sotto il **profilo dell'imposizione diretta**, tanto ai fini **dell'imposta sul valore aggiunto**. Si tratta di un'operazione che determina la **destinazione** di beni al di fuori dell'esercizio d'impresa che genera **materia imponibile in ambito delle dirette**, mentre in **materia di Iva** configura un'operazione di **autoconsumo esterno**.

L'estromissione, diversamente, **non fa emergere materia imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale**, anche laddove tra i **beni estromessi** figurino un **immobile**. Ciò in quanto non si è in presenza di atto traslativo, ma di un **mero passaggio dalla sfera imprenditoriale alla sfera privata** del medesimo soggetto.

Più in particolare, ai fini del **reddito d'impresa**, l'estromissione dei beni relativi all'impresa da parte dell'imprenditore individuale determina l'emersione di un **provento** o di una **plusvalenza imponibile** (a seconda che a essere estromesso sia un **bene destinato a generare ricavi oppure una immobilizzazione**), laddove il **valore normale del bene sia positivo** oppure, per i beni strumentali, sia superiore al **costo fiscalmente riconosciuto**, ai sensi, rispettivamente, dell'[articolo 85, comma 2](#), e dell'[articolo 86, comma 3, Tuir](#).

La quantificazione del **valore normale** e del **costo fiscalmente riconosciuto** del bene estromesso segue le **regole ordinarie**; pertanto, il valore normale generalmente è determinato sulla base del **corrispettivo praticato per beni della stessa specie** o similari ai sensi dell'[articolo 9, Tuir](#), mentre il **costo fiscalmente riconosciuto** è dato dal **costo d'acquisto**, maggiorato delle spese incrementative e delle rivalutazioni fiscalmente rilevanti, con **scomputo delle quote di ammortamento fiscalmente dedotte**.

In **deroga** a tale disciplina ordinaria, l'[articolo 1, comma 37, L. 207/2024](#), ha reintrodotto la possibilità da parte dell'imprenditore individuale di estromettere in via **agevolata** gli immobili strumentali per natura e per destinazione, **posseduti** alla data del **31.10.2024**, con passaggio del bene dalla sfera d'"impresa" alla sfera "privata" con **effetto** già dall'**1.1.2025**, sempreché sia pagata l'**imposta sostitutiva dell'8%**:

- la cui **prima rata** del **60%** scade il **11.2025** e
- la cui **seconda rata** del rimanente **40%** scade il **6.2026**;

sulla **differenza** tra il **valore normale dell'immobile e il relativo costo** fiscalmente riconosciuto.

L'agevolazione riproposta riguarda le **estromissioni poste in essere dall'1.1.2025 al 31.5.2025**.

L'operazione ha una discreta diffusione, siccome può consentire in taluni casi un tutt'altro che trascurabile **risparmio d'imposta**.

La **convenienza** dell'operazione consta nel fatto che:

1. il **valore normale** del bene immobile può essere rappresentato, in deroga al valore di mercato così come previsto dall'[articolo 9, comma 3, Tuir](#), dal **valore catastale** individuato applicando alla rendita catastale rivalutata, il moltiplicatore di cui all'[articolo 52, D.P.R. 131/1986](#), con la possibilità di assumere anche un valore intermedio tra il valore di mercato e il valore catastale;
2. sulla eventuale differenza positiva tra il valore normale e il costo fiscalmente riconosciuto del bene immobile trova applicazione l'**imposta sostitutiva** dell'Irpef e delle relative addizionali dell'8%.

L'agevolazione, pertanto, consente al contempo di contenere il **quantum** della plusvalenza emergente dall'operazione di estromissione e prevede l'applicazione di un'**aliquota** di gran lunga inferiore rispetto a quelle dell'Irpef e relative addizionali.