

Ultimi giorni per procedere con l'estromissione agevolata – II° parte

di **Alessandro Bonuzzi**

Seminario di specializzazione

Assegnazione, trasformazione ed estromissione agevolata

Scopri di più

Gli **effetti** dell'**estromissione agevolata degli immobili strumentali** effettuata dall'**imprenditore individuale** entro il prossimo 31.5.2025 **retroagiscono all'1.01.2025**. Si tratta della **seconda data rilevante ai fini dell'operazione**, che **si aggiunge a quella del 31.10.2024**, giorno al quale i beni immobili oggetto di estromissione dovevano essere **parte del patrimonio dell'impresa**.

L'adesione all'operazione agevolata si desume dal **comportamento concludente** del contribuente. Pertanto, **entro il 31.05.2025**, l'imprenditore deve procedere all'**annotazione** nel libro giornale o nel **registro dei beni ammortizzabili**, in caso di adozione della **contabilità semplificata**, della fuoriuscita dell'immobile dal patrimonio aziendale. Non è, quindi, necessaria la stipula di un **atto notarile**, non modificandosi l'intestazione del bene, a **differenza di quanto accade nell'operazione di assegnazione dell'immobile da parte della società ai soci**.

La **convenienza** dell'estromissione agevolata **consta nel fatto che**:

- 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 del 5%** (25% per i terreni) 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**;
- sulla eventuale **differenza positiva** tra il valore normale e il costo fiscalmente riconosciuto del bene immobile trova applicazione un'**imposta sostitutiva** dell'Irpef e delle relative addizionali stabilita **in misura pari all'8%**. Resta fermo che l'estromissione può essere effettuata anche in presenza di **una base imponibile pari a zero o negativa**; in tal caso **l'imposta sostitutiva non è dovuta**.

Si verifica, dunque, un **duplice beneficio** sotto il profilo dell'imposizione diretta; la disciplina di favore, infatti, 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.

L'imposta sostitutiva dell'8% **deve essere versata:**

- **per il 60%** dell'ammontare entro il **30.11.2025**;
- **per la restante parte** (40%) entro il **30.06.2026**.

L'omesso, insufficiente o tardivo versamento può essere **sanato** mediante l'istituto del ravvedimento operoso, siccome tale violazione non incide sul **perfezionamento** dell'estromissione. A tal fine, infatti, assume rilevanza l'indicazione dei **dati nel quadro RQ del modello Redditi 2026**.

Si deve ricordare, poi, che dal lato del comparto delle **imposte d'atto** l'operazione agevolata determina:

- la **riduzione del 50% dell'aliquota dell'imposta proporzionale di registro**;
- l'applicazione delle imposte **ipotecaria e catastale in misura fissa**.

Invece, **nessun beneficio è previsto ai fini dell'Iva**, trovando applicazione il **regime ordinario**. La **destinazione dei beni d'impresa all'uso o al consumo personale o familiare** dell'imprenditore, oppure ad altre finalità estranee all'impresa (cd. **autoconsumo esterno**), costituisce agli effetti dell'Iva **una cessione di beni** (ex [articolo 2, comma 2, D.P.R. 633/1972](#)), con conseguente **assoggettamento a imposta**, sempreché sia stato esercitato all'atto dell'acquisto il **diritto alla detrazione**.

L'autoconsumo esterno di beni d'impresa soggetto a Iva deve rispettare tutti gli **obblighi** di autofatturazione, registrazione, liquidazione e dichiarazione in **materia di imposta sul valore aggiunto**.

La **base imponibile Iva** dell'operazione va determinata **avendo riguardo al concetto di prezzo di acquisto o di costo**, differente dal valore normale, così come definito dall'[articolo 14, D.P.R. 633/1972](#), attesa **l'assenza di un corrispettivo**. Si tratta, nella pratica, dell'aspetto più delicato, insieme alla eventuale applicazione della **rettifica della detrazione**.