

# Legge di Bilancio 2023: estromissione immobiliare della ditta individuale

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 11 Gennaio 2023

La **Legge di Bilancio 2023** ripropone la possibilità di escludere dal patrimonio della ditta individuale, a decorrere **dal 1° gennaio 2023** e fino al **31 maggio**, i **beni immobili strumentali** posseduti alla data del 31 ottobre 2022, fruendo di un **regime fiscale meno oneroso** rispetto a quello ordinario, consistente in un'**imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap** pari all'**8 per cento** sulle **plusvalenze** che emergono all'atto del **passaggio dell'immobile dal regime d'impresa alla sfera privata**.

## Imposta sostitutiva dell'8% su plusvalenza di immobile: ambito soggettivo

Possono avvalersi dell'imposta sostitutiva all'8 per cento sulla plusvalenza dell'immobile i **sogetti che, alla data del 31 ottobre 2022**, rivestivano la **qualifica di imprenditore individuale** e l'abbiano mantenuta **fino al 1° gennaio 2023**, data a partire dalla quale assume rilevanza l'esclusione dei beni immobili dal patrimonio dell'impresa<sup>[1]</sup>.

Possono fruire del beneficio fiscale, che consente al contribuente di sfuggire al regime ordinario di tassazione della plusvalenza, anche le **imprese individuali che alle predette date versano in stato di liquidazione**.

L'**estromissione** può essere effettuata dall'**erede dell'imprenditore deceduto successivamente al 31 ottobre 2022**, a condizione che l'opzione sia esercitata dall'erede che abbia proseguito l'attività del de cuius in forma individuale.



Analoga facoltà è concessa anche al **donatario dell'azienda che abbia proseguito l'attività imprenditoriale del donante**; in tal caso si ricorda che ai sensi dell'art. 58, comma 1, D.P.R. 22.12.1986, n. 917, l'azienda è assunta ai medesimi valori riconosciuti nei confronti del dante causa.

Possono essere oggetto di esclusione dal patrimonio anche gli **immobili posseduti dall'imprenditore in comunione**, ovviamente **per la sola quota di pertinenza dell'imprenditore**.

### **Esclusioni**

La **facoltà di fruire dell'agevolazione è preclusa se al 1° gennaio 2023 la qualifica di imprenditore individuale sia venuta meno**; in tale ipotesi, infatti, si è già verificato il presupposto per l'attribuzione del bene alla sfera patrimoniale privata dell'imprenditore, con la conseguente applicazione dell'imposta ordinaria sulle plusvalenze eventualmente realizzate.

Tra le ipotesi di esclusione è prevista anche il caso in cui l'unica azienda dell'imprenditore individuale sia stata concessa in affitto o in usufrutto anteriormente al 1° gennaio 2023. In tale ipotesi tutti i beni che fanno parte dell'azienda concessa in affitto restano beni relativi all'impresa e, in caso di successiva cessione dell'azienda stessa, concorreranno alla formazione dell'eventuale plusvalenza realizzata.

La disciplina in esame non è applicabile, inoltre, nei confronti degli enti non commerciali anche se esercitano occasionalmente attività commerciali. Rimangono esclusi da questa agevolazione gli esercenti arti o professioni anche se esercitano attività imprenditoriali.

### **Beni suscettibili di estromissione**

La facoltà di beneficiare dell'agevolazione rimane condizionata al rispetto di **alcuni requisiti riguardanti la natura degli immobili** interessati dall'operazione di estromissione.

L'esclusione dal patrimonio della ditta individuale riguarda i [beni immobili st](#)

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento