

L'estromissione agevolata di immobili strumentali nelle imprese individuali

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 12 Aprile 2023

E' possibile l'estromissione fiscalmente agevolata di beni immobili posseduti da **imprese individuali**. Vediamo come fare questa operazione, che può portare anche notevoli vantaggi fiscali.

Estromissione agevolata di immobili strumentali nelle imprese individuali - Argomenti esaminati:

- Estromissione agevolata di immobili strumentali nelle imprese individuali: alcune premesse
- I soggetti interessati
- I beni oggetto di estromissione
- Le modalità di esercizio dell'opzione
- La base imponibile e il versamento dell'imposta sostitutiva
- La disciplina ai fini dell'IVA
- Allegato A – Scritture contabili per l'estromissione dei beni strumentali
- Allegato B – Moltiplicatori da applicare alla rendita catastale non rivalutata
- Allegato C – L'estromissione agevolata di immobili strumentali nelle imprese individuali in sintesi

Estromissione agevolata di immobili strumentali nelle imprese individuali: alcune premesse

L'art. 1, comma 106, della Legge di Bilancio 2023 ([L. 29 dicembre 2022, n. 197](#)) ha disposto che le precedenti norme contenute nell'art. 1, comma 121, della L. 28 dicembre 2015, n. 208, si applicano:

“anche alle esclusioni dal patrimonio dell'impresa dei beni ivi indicati, posseduti alla data del 31 ottobre 2022, poste in essere dal 1° gennaio 2023 al 31 maggio 2023”.



In quanto ai pagamenti rateali dell'imposta sostitutiva, che la precedente L. n. 208/2015 consentiva, sono effettuati, rispettivamente, entro il 30 novembre 2023 e il 30 giugno 2024.

In merito agli **effetti dell'estromissione**, gli stessi **decorrono dal 1° gennaio 2023**.

E' da sottolineare che l'estromissione di beni immobili strumentali:

- non richiede la redazione di alcun atto;
- se soggetta ad IVA, l'imprenditore deve emettere autofattura;
- non arresta il periodo di possesso dell'immobile, con la conseguenza che, nel caso di successiva vendita, il periodo di possesso per 5 anni, al fine della non imponibilità della plusvalenza, deve riguardare il momento in cui l'imprenditore, nell'ambito dell'impresa, ha acquisito l'immobile.

Estromissione agevolata di immobili strumentali: i soggetti interessati

I soggetti, che possono usufruire dell'agevolazione in discorso, sono:

- quelli che, alla data del 31 ottobre 2022, hanno ricoperto la qualifica di imprenditore individuale e l'hanno conservata fino al 1° gennaio 2023, data a partire dalla quale assume rilevanza l'esclusione dei beni immobili dal patrimonio dell'impresa;

- le imprese individuali che, alle predette date, versano in stato di liquidazione;
- l'erede dell'imprenditore deceduto dopo il 31 ottobre 2022, sempre che l'agevolazione sia invocata dall'erede che abbia proseguito l'attività del de cuius in forma individuale;
- il donatario dell'azienda che abbia continuato l'attività imprenditoriale del donante. A tal proposito, si fa presente che, in base all'art. 58, comma 1, del TUIR, l'azienda riparte con gli stessi valori contabili attribuiti al dante causa.

Al contrario, **l'agevolazione è preclusa qualora:**

- al 1° gennaio 2023, la qualifica di imprenditore individuale non è più rivestita. In questa ipotesi, infatti, si è già realizzato il presupposto per l'attribuzione del bene alla sfera patrimoniale privata dell'imprenditore e, di conseguenza, è maturata l'applicazione dell'imposta ordinaria sulle plusvalenze eventualmente realizzate;
- l'unica azienda dell'imprenditore individuale sia stata concessa in affitto o in usufrutto, prima del 1° gennaio 2023, in considerazione del fatto che, durante l'arco dell'affitto o della concessione, viene a interrompersi l'attività d'impresa, come si deduce, ai fini delle imposte sui redditi, dall'art. 67, comma 1, lett. h) (sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non..... h) i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto e dalla sublocazione di beni immobili, dall'affitto, locazione, noleggio o concessione in uso di veicoli, macchine e altri beni mobili, dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende; l'affitto e la concessione in usufrutto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore non si considerano fatti nell'esercizio dell'impresa, ma in caso di successiva vendita totale o parziale le plusvalenze realizzate concorrono a formare il reddito complessivo come redditi diversi;), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Di seguito TUIR).

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

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