

Dedomèna S.c. a r.l.

Via Marcello Mastroianni, 18
03100 Frosinone (FR)
P.IVA e C.F. 02903330609
tel. 0775 870283

mail: info@dedomenaelaborazioni.it

PEC: dedomena@legalmail.it

Circolare informativa

Data di pubblicazione: 05 maggio 2026

Estromissione agevolata degli immobili strumentali dell'imprenditore individuale (Legge di Bilancio 2026)

1. Quadro normativo di riferimento

La **Legge 30 dicembre 2025, n. 199**, art. 1, commi 35-41, ha **riaperto la finestra per l'estromissione agevolata** degli immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa individuale, riproducendo – per l'annualità 2026 – il meccanismo già previsto dall'art. 1, comma 121, della **Legge 28 dicembre 2015, n. 208** ([L. 208/2015, art. 1](#)), successivamente più volte prorogato.

La disciplina è stata inquadrata, per l'anno 2026, tra le misure della **Legge di Bilancio 2026**, il cui **comma 41** (articolo unico) prevede:

- la possibilità, per gli **imprenditori individuali**, di estromettere dal patrimonio dell'impresa gli **immobili strumentali** di cui all'art. 43, comma 2, TUIR;
- il pagamento di una **imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP pari all'8%** della differenza tra valore normale e valore fiscalmente riconosciuto;
- la condizione che i beni siano **posseduti al 30 settembre 2025**;
- l'effettuazione delle esclusioni **dal 1° gennaio 2026 al 31 maggio 2026**;
- l'efficacia dell'estromissione **dal 1° gennaio 2026**;
- i versamenti dell'imposta sostitutiva **entro il 30 novembre 2026** (prima rata) ed **entro il 30 giugno 2027** (seconda rata).

La disciplina operativa ricalca, per quanto compatibile, i chiarimenti resi dall'Agenzia delle Entrate con:

- [Circolare n. 26/E del 1° giugno 2016](#), Capitolo IV, in tema di estromissione degli immobili strumentali dell'impresa individuale;

- [Circolare n. 39/E del 15 aprile 2008](#) e [Risoluzione n. 390/E del 20 ottobre 2008](#), in materia di estromissione e relativi profili IVA;
- [Risoluzione n. 82/E del 30 marzo 2009](https://static.normo.ai/ade/2016/circolare_26-E.pdf – richiamata nella circ. 26/E/2016) sul perfezionamento dell'opzione tramite dichiarazione dei redditi;
- [Risoluzione n. 73/E del 13 settembre 2016](#), istitutiva del codice tributo “1127” per il versamento dell'imposta sostitutiva.

2. Ambito soggettivo

Possono avvalersi dell'estromissione agevolata 2026 gli:

- **imprenditori individuali** che: rivestivano la qualifica di imprenditore alla data del 30 settembre 2025; mantengono tale qualifica fino al 1° gennaio 2026, data da cui decorrono gli effetti dell'estromissione (secondo lo schema già previsto dalla [circ. 26/E/2016]);
- **eredi** che abbiano proseguito l'attività del de cuius;
- **donatari d'azienda** che proseguono l'impresa individuale.

Sono esclusi dall'agevolazione:

- **professionisti** e lavoratori autonomi in genere;
- **studi associati**;
- **enti non commerciali**;
- soggetti che **abbiano concesso in affitto l'unica azienda** anteriormente al **1° gennaio 2026** (assenza del requisito di imprenditore in attività alla data di decorrenza).

Restano ammissibili, in linea con la prassi precedente, anche gli imprenditori in regime semplificato e, secondo l'impostazione già accolta per le precedenti edizioni dell'agevolazione (circ. 26/E/2016 e circ. 8/E/2019), gli imprenditori in regime forfetario, fermo il tema di convenienza economica da valutare caso per caso.

3. Ambito oggettivo

Rientrano nel perimetro dell'estromissione agevolata 2026:

1. Immobili strumentali per natura (art. 43, comma 2, TUIR), cioè: immobili appartenenti ai gruppi catastali B, C, D, E; immobili in categoria A/10 (uffici e studi privati), se tale destinazione è prevista nel titolo edilizio; tali immobili sono considerati strumentali anche se non utilizzati direttamente, o se locati o concessi in comodato a terzi.
2. Immobili strumentali per destinazione, utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa, qualunque sia la categoria catastale, purché: il requisito della

strumentalità sussista al 30 settembre 2025; per gli immobili acquisiti a decorrere dal 1° gennaio 1992, essi risultino annotati nell'inventario o, per chi tiene la contabilità semplificata, nel registro dei beni ammortizzabili, come precisato dalla [circolare n. 39/E/2008] e confermato dalla [circolare n. 26/E/2016].

Sono esclusi dall'agevolazione:

- **immobili merce**, cioè quelli destinati alla vendita nell'ambito dell'attività tipica;
- **immobili patrimonio** (ex art. 90 TUIR), non utilizzati né strumentali per natura;
- **immobili in leasing** non ancora riscattati al **30 settembre 2025** (manca il possesso del bene in capo all'imprenditore, come da orientamento già espresso nella risoluzione 188/E/2008 richiamata in dottrina);
- **immobili ad uso promiscuo** (abitazione e impresa), in coerenza con quanto precisato dalla [Circolare n. 39/E/2008];
- immobili acquisiti dopo il 1° gennaio 1992 non correttamente indicati nel registro cespiti/inventario.

Il **requisito della strumentalità** va verificato alla data del **30 settembre 2025**: eventuali successive concessioni in locazione **non precludono** l'accesso all'agevolazione, in linea con l'interpretazione già resa dall'Agenzia delle Entrate nella [Risoluzione n. 390/E del 20/10/2008].

4. Opzione, termini e modalità operative

- L'**opzione per l'estromissione agevolata** deve essere esercitata **entro il 31 maggio 2026**.
- Le esclusioni rilevanti ai fini dell'agevolazione sono quelle effettuate **dal 1° gennaio 2026 al 31 maggio 2026**.
- Gli **effetti fiscali decorrono dal 1° gennaio 2026**, analogamente a quanto previsto nelle precedenti riaperture (L. 208/2015, L. 145/2018, L. 160/2019, ecc.) e secondo quanto indicato nella **Legge di Bilancio 2026, comma 41**.

L'opzione si esercita, in prima battuta, tramite **comportamento concludente**:

- in **contabilità ordinaria**: con l'annotazione dell'estromissione sul **libro giornale**;
- in **contabilità semplificata**: con l'annotazione sul **registro dei beni ammortizzabili**.

Tali scritture dovranno riflettere:

- la fuoriuscita del bene dal patrimonio dell'impresa;
- lo storno del fondo ammortamento;

- l'eventuale emersione di plusvalenza (a livello extracontabile ai fini dell'imposta sostitutiva).

Come chiarito dalla [circolare n. 26/E/2016], il mero comportamento concludente non è sufficiente in assenza della successiva indicazione in dichiarazione dei redditi (v. par. 4.3).

Il **perfezionamento dell'operazione** di estromissione agevolata avviene con la **compilazione del quadro RQ del Modello Redditi 2027** (periodo d'imposta 2026), in coerenza con quanto già affermato dalla [Risoluzione n. 82/E del 30/03/2009] e ripreso dalla [Circolare n. 26/E/2016].

In particolare:

- nel **rigo RQ81** andrà indicato il **valore dell'estromissione** (valore normale del bene estromesso);
- nel **rigo RQ82** andranno riportate la **base imponibile** (differenza tra valore normale e valore fiscale) e l'**imposta sostitutiva dovuta (8%)**.

L'**omessa compilazione** del quadro RQ comporta il mancato perfezionamento dell'opzione, ma può essere **sanata con dichiarazione integrativa** presentata entro **90 giorni** dalla scadenza del termine ordinario di presentazione, secondo l'impostazione già adottata per le precedenti edizioni dell'agevolazione (circ. 26/E/2016).

È importante sottolineare che, sulla base del principio affermato dall'Agenzia delle Entrate per le precedenti estromissioni (circ. 26/E/2016), **l'omesso, insufficiente o tardivo versamento dell'imposta sostitutiva non incide sul perfezionamento dell'estromissione**, che rimane efficace se correttamente indicata in dichiarazione; restano ovviamente dovute sanzioni e interessi sul pagamento tardivo.

5. Base imponibile e determinazione della plusvalenza

La **base imponibile** su cui applicare l'imposta sostitutiva dell'8% è data dalla **plusvalenza** che emerge dall'estromissione, determinata come:

Valore normale del bene – Valore fiscalmente riconosciuto (comprensivo dell'area di sedime) = plusvalenza agevolata

Il **valore normale** dell'immobile può essere determinato, in deroga all'art. 9 TUIR, assumendo il **valore catastale**, come consentito dalla disciplina

dell'assegnazione/estromissione e confermato dalla prassi (circ. 26/E/2016, circ. 8/E/2019), applicando alla rendita catastale i **moltiplicatori dell'art. 52 del TUR** (DPR 131/1986):

- **63** per le categorie **A/10** e **D**;
- **42,84** per le categorie **C/1** ed **E**;
- **176,4** per il gruppo **B**;
- **126** per gli altri fabbricati.

È comunque possibile assumere un **valore normale diverso** (es. valore di mercato), fermo restando che tale valore rileverà anche ai fini delle imposte sui redditi e potrà essere oggetto di verifica da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Il **valore fiscalmente riconosciuto** dell'immobile è dato da:

- costo storico d'acquisto (o valore di ingresso in patrimonio ai fini fiscali);
- **comprensivo del valore dell'area di sedime** e delle pertinenze;
- **al netto delle quote di ammortamento** già dedotte fino al periodo d'imposta 2025;
- tenendo conto di eventuali rivalutazioni o rideterminazioni con effetto fiscale.

La differenza tra valore normale e valore fiscale costituisce la **plusvalenza oggetto di imposta sostitutiva**.

6. Imposta sostitutiva: aliquota, versamenti e codice tributo

L'operazione è assoggettata ad una **imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP** nella misura dell'**8%**, come stabilito dall'art. 1, comma 121, L. 208/2015 ([L. 208/2015, art. 1](#)) e richiamato dalla Legge di Bilancio 2026.

La Legge di Bilancio 2026 prevede il versamento dell'imposta sostitutiva in **due rate**:

- **60%** dell'imposta dovuta **entro il 30 novembre 2026**;
- **40%** dell'imposta residua **entro il 30 giugno 2027**.

È ammessa la **compensazione in F24** con altri crediti d'imposta disponibili.

La [Risoluzione n. 73/E del 13/09/2016](#) ha istituito il codice tributo:

- **“1127” – Imposta sostitutiva per l'estromissione dei beni immobili strumentali dall'impresa individuale – art. 1, comma 121, L. 208/2015.**

Lo stesso codice è utilizzabile per i versamenti relativi alla riapertura 2026, in quanto la Legge di Bilancio 2026 rinvia alla disciplina del citato comma 121.

7. Trattamento IVA dell'estromissione

Ai fini IVA, l'estromissione dell'immobile strumentale configura una **destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa** ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 5), **DPR 633/1972**, in linea con quanto chiarito dalla [circolare n. 26/E/2016] e dalla [circolare n. 39/E/2008].

- Se **all'atto di acquisto è stata detratta l'IVA**, l'estromissione **assume rilievo IVA** come cessione a titolo oneroso "figurativa" (autoconsumo/assegnazione), con applicazione del regime naturale previsto per la cessione di immobili della medesima tipologia.
- In numerosi casi, come evidenziato anche nella prassi in materia di immobili, l'operazione può ricadere nel **regime di esenzione** di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter), **DPR 633/1972**, ferma restando l'eventuale rettifica della detrazione.

Qualora, invece, **l'IVA non sia stata detratta** all'acquisto (ad esempio, per indetraibilità oggettiva o soggettiva, acquisto da privato, provenienza dal patrimonio personale), l'estromissione è **fuori campo IVA**, come precisato dalla [circolare n. 39/E/2008].

Nei casi in cui, all'atto di acquisto o costruzione, l'IVA sia stata detratta e l'estromissione comporti:

- un **mutamento di destinazione** del bene ad attività esente o extra-commerciale; oppure
- la **fuoriuscita dal regime d'impresa** (equiparabile a cessione esente),

trova applicazione l'art. 19-bis2 **DPR 633/1972**, che prevede la **rettifica della detrazione** per i beni immobili nel caso in cui, entro il periodo di monitoraggio (10 anni), muti il diritto alla detrazione.

La [Risoluzione n. 390/E del 20/10/2008] ha chiarito che, per effetto dell'equiparazione tra cessione ed estromissione, la rettifica deve essere operata **in un'unica soluzione**, per tutti i decimi mancanti al completamento del decennio.

L'estromissione rilevante ai fini IVA richiede l'emissione di **autofattura elettronica**, da trasmettere tramite SDI, entro il termine di effettuazione dell'operazione (comunque **non oltre il 31 maggio 2026** per le estromissioni rientranti nell'agevolazione).

La tipologia di documento utilizzabile è quella prevista per le **operazioni assimilate ad autoconsumo/cessioni gratuite**, in coerenza con il codice documento elettronico attualmente previsto (ad es. TD27 per le operazioni equiparabili ad autoconsumo) secondo la prassi operativa vigente.

8. Imposte di registro, ipotecarie e catastali

L'estromissione agevolata dell'immobile strumentale dell'imprenditore individuale **non configura un trasferimento di proprietà**, ma una semplice **riclassificazione del bene** dalla sfera imprenditoriale a quella personale del medesimo soggetto.

Alla luce della natura giuridica dell'operazione e in coerenza con la prassi formatasi sulle precedenti edizioni (circ. 26/E/2016 e circ. 39/E/2008):

- l'estromissione **non è soggetta ad imposta di registro**;
- non sono dovute **imposte ipotecarie e catastali**, in quanto non si realizza un atto traslativo o dichiarativo soggetto a formalità nei registri immobiliari.

Diversa è la disciplina prevista per l'**assegnazione ai soci** di beni immobili da parte di società, per la quale la Legge 208/2015 e la [circolare n. 26/E/2016] prevedono specifiche agevolazioni (registro ridotto, ipocatastali fisse); tali norme non si applicano all'estromissione dell'imprenditore individuale.

9. Profili di convenienza dell'operazione

La **convenienza fiscale** dell'estromissione agevolata va valutata caso per caso, tenendo conto di molteplici fattori. In linea generale:

- l'agevolazione risulta **particolarmente conveniente** per: immobili fortemente ammortizzati, per i quali la plusvalenza latente è elevata; imprenditori prossimi alla cessazione dell'attività o al passaggio generazionale, che desiderano "pulire" il bilancio dell'impresa dai cespiti immobiliari;
- il vantaggio principale consiste nel **"cristallizzare" la tassazione all'8%**, in luogo delle aliquote IRPEF progressive (fino al 43%) che si applicherebbero in caso di cessione dell'immobile in regime ordinario;
- ai fini delle **plusvalenze patrimoniali delle persone fisiche** (art. 67 TUIR), in coerenza con l'impostazione già affermata in passato, la decorrenza del quinquennio si

considera riferita alla **data di acquisto originaria dell'immobile** e non alla data di estromissione, evitando così la creazione di una “nuova” plusvalenza privata a breve termine in caso di successiva vendita.

Occorre altresì tenere conto:

- del **costo finanziario** del pagamento dell'imposta sostitutiva (in due rate entro il 2026 e il 2027);
- degli eventuali **effetti IVA** (imponibilità, esenzione, rettifica della detrazione) e del loro impatto sulla liquidità dell'imprenditore;
- del trattamento fiscale di eventuali **interventi di ristrutturazione o miglioria** effettuati sul bene e della loro incidenza sulla rettifica della detrazione IVA.

10. Considerazioni operative

Alla luce della riapertura 2026 dell'estromissione agevolata, si suggerisce agli imprenditori individuali interessati di:

1. Mappare gli immobili in patrimonio al 30 settembre 2025, verificando per ciascuno: categoria catastale; utilizzo (strumentale per natura/destinazione, promiscuo, merce, patrimonio); presenza nei registri contabili (inventario/registro cespiti).
2. Determinare il valore fiscale residuo e stimare il valore normale/catastale alla data di estromissione, calcolando la plusvalenza e la conseguente imposta sostitutiva.
3. Valutare: la convenienza economica rispetto a scenari alternativi (mantenimento del bene in impresa, cessione ordinaria, conferimento in società, ecc.); gli effetti IVA (eventuale esenzione, rettifica detrazione, autofattura elettronica).
4. Pianificare le scritture contabili e la compilazione del quadro RQ del Modello Redditi 2027, predisponendo la documentazione idonea a supportare i valori dichiarati.
5. Programmare i versamenti in F24 (codice tributo 1127) tenendo conto di scadenze, eventuale compensazione e impatti sulla liquidità aziendale.

L'estromissione agevolata 2026 rappresenta, per molti imprenditori individuali, un'occasione rilevante per razionalizzare la struttura patrimoniale e ridurre il carico fiscale su plusvalenze latenti significative, in un'ottica sia di pianificazione successoria sia di “chiusura” efficiente dell'attività.