

Studio Associato Grimaldi
Dottori Commercialisti

FROSINONE - *Via Marcello Mastroianni 18*
ROMA - *Via Umbria, 25*
Cod. fisc. e p. iva 02145770604

Circolare informativa

Data di pubblicazione: 05/05/2026

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

1. Premessa normativa

La Legge 30 dicembre 2025, n. 199 (art. 1, commi 35-41) ha riaperto, con decorrenza dal 1° gennaio 2026, la possibilità per gli imprenditori individuali di procedere all'estromissione agevolata degli immobili strumentali dal patrimonio dell'impresa, mediante applicazione di un'imposta sostitutiva dell'8%, in linea con il meccanismo già previsto dall'art. 1, comma 121, della L. 208/2015 e successivamente riproposto dalle Leggi di Bilancio 2023 e 2025.

L'operazione consente il passaggio dell'immobile dalla sfera imprenditoriale a quella privata dell'imprenditore, con tassazione agevolata della plusvalenza e con effetto retroattivo al 1° gennaio 2026, a fronte dell'esercizio dell'opzione entro il 31 maggio 2026.

2. Soggetti interessati ed esclusioni

L'agevolazione è rivolta agli imprenditori individuali che rivestivano la qualifica di imprenditore individuale alla data del 30 settembre 2025; e hanno conservato tale qualifica fino al 1° gennaio 2026.

Rientrano nell'ambito soggettivo anche

- l'erede che abbia proseguito l'attività del de cuius;
- il donatario dell'azienda.

Sono, invece, esclusi:

- i professionisti e gli studi associati;
- gli enti non commerciali;
- i soggetti che abbiano concesso in affitto l'unica azienda anteriormente al 1° gennaio 2026.

Studio Associato Grimaldi
Dottori Commercialisti

FROSINONE - *Via Marcello Mastroianni 18*
ROMA - *Via Umbria, 25*
Cod. fisc. e p. iva 02145770604

3. Ambito oggettivo: immobili agevolabili

Rientrano nell'estromissione agevolata:

1. Immobili strumentali per natura

Appartenenti ai gruppi catastali:

B C

D E

A/10

anche se attualmente locati o concessi in comodato a terzi.

2. Immobili strumentali per destinazione

Utilizzati in via esclusiva per l'esercizio dell'attività d'impresa, a prescindere dalla categoria catastale, purché indicati nell'inventario o nel registro dei beni ammortizzabili per quelli acquisiti dal 1° gennaio 1992.

Sono esclusi dall'agevolazione:

gli immobili merce;
gli immobili "patrimonio" (ex art. 90 del TUIR);
gli immobili in leasing non ancora riscattati al 30 settembre 2025; gli immobili a uso promiscuo.

Il requisito di strumentalità deve sussistere alla data del 30 settembre 2025.

Un'eventuale concessione in locazione intervenuta dopo tale data non preclude la possibilità di accedere al regime agevolato.

4. Determinazione della plusvalenza di estromissione

La plusvalenza da assoggettare a imposta sostitutiva è determinata come segue:

Plusvalenza = Valore normale dell'immobile — Costo fiscalmente riconosciuto

Studio Associato Grimaldi
Dottori Commercialisti

FROSINONE - *Via Marcello Mastroianni 18*
ROMA - *Via Umbria, 25*
Cod. fisc. e p. iva 02145770604

Valore normale

Può essere assunto anche nella misura del valore catastale, calcolato applicando alla rendita catastale i seguenti moltiplicatori (art. 52 del TUR):

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

Costo fiscalmente riconosciuto
Comprende:

il costo storico dell'immobile;
il valore dell'area di sedime;
al netto degli ammortamenti fiscalmente dedotti fino al periodo d'imposta anteriore all'estromissione.

L'imposta sostitutiva si applica sull'intera plusvalenza così determinata.

5. Imposta sostitutiva e modalità di versamento

L'estromissione agevolata comporta l'assoggettamento della plusvalenza a imposta sostitutiva dell'8% ai fini Irpef ed Irap.

Il versamento dell'imposta sostitutiva avviene in due rate:

60% entro il 30 novembre 2026;
40% entro il 30 giugno 2027.

Il versamento avviene tramite modello F24, utilizzando il codice tributo "1127", con possibilità di compensazione orizzontale con altri crediti d'imposta disponibili.

6. Esercizio dell'opzione e decorrenza degli effetti

Studio Associato Grimaldi
Dottori Commercialisti

FROSINONE - *Via Marcello Mastroianni 18*
ROMA - *Via Umbria, 25*
Cod. fisc. e p. iva 02145770604

L'opzione per l'estromissione agevolata deve essere esercitata entro il 31 maggio 2026 mediante comportamento concludente, ossia:

annotando l'estromissione:

- sul libro giornale (per i contribuenti in contabilità ordinaria); oppure
- sul registro dei beni ammortizzabili (per i contribuenti in contabilità semplificata),

con effetto retroattivo al 1° gennaio 2026.

7. Adempimenti dichiarativi — Modello Redditi 2027

Il perfezionamento dell'operazione avviene con la compilazione del quadro RQ del modello Redditi 2027, in particolare:

- riga RQ81: indicazione del valore dell'estromissione;
- riga RQ82: indicazione della base imponibile e dell'imposta sostitutiva dovuta.

L'eventuale omessa compilazione del quadro RQ può essere sanata mediante presentazione di dichiarazione integrativa entro 90 giorni dalla scadenza ordinaria di presentazione del modello Redditi 2027.

8. Trattamento ai fini IVA

Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, l'estromissione dell'immobile dall'impresa configura un'operazione di autoconsumo.

Se l'IVA è stata detratta all'atto dell'acquisto l'estromissione è, in linea generale, imponibile. Di regola, trova applicazione il regime di esenzione previsto per le cessioni immobiliari e sussiste l'obbligo di rettifica della detrazione IVA per i "decimi" mancanti al compimento del decennio, ai sensi della disciplina sulla rettifica della detrazione.

Autofattura elettronica

L'autoconsumo deve essere documentato mediante emissione di autofattura elettronica con codice documento TD27, entro il 31 maggio 2026.

L'estromissione:

Studio Associato Grimaldi
Dottori Commercialisti

FROSINONE - *Via Marcello Mastroianni 18*
ROMA - *Via Umbria, 25*
Cod. fisc. e p. iva 02145770604

non è soggetta a imposta di registro;
non è soggetta a imposte ipotecarie e catastali,

in quanto non si realizza un trasferimento di proprietà a favore di soggetti terzi, ma un mero spostamento del bene dalla sfera imprenditoriale a quella privata dell'imprenditore.

9. Valutazioni di convenienza

La misura risulta particolarmente conveniente nei seguenti casi:

Immobili fortemente ammortizzati

In presenza di valore fiscale residuo molto basso, la plusvalenza potenziale, che sarebbe ordinariamente assoggettata a Irpef progressiva (fino al 43%), viene cristallizzata con applicazione dell'aliquota dell'8%.

Imprenditori prossimi alla cessazione dell'attività

L'estromissione consente di trasferire l'immobile nella sfera privata con tassazione ridotta, evitando che la futura cessione in sede di chiusura o liquidazione dell'attività sconti aliquote più elevate.

Ulteriore elemento da considerare è che, ai fini della tassazione delle plusvalenze immobiliari delle persone fisiche, il quinquennio previsto per la rilevanza delle plusvalenze decorre dalla data di acquisto originario dell'immobile e non dalla data di estromissione. Ciò può ulteriormente attenuare il carico fiscale in caso di successiva cessione dell'immobile ormai in ambito privato.

10. Conclusioni operative

Gli imprenditori individuali in possesso di immobili strumentali che soddisfano i requisiti sopra esposti sono chiamati, entro il 31 maggio 2026, a valutare:

- la sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi;
- la misura della plusvalenza potenziale e dell'imposta sostitutiva dovuta;

Studio Associato Grimaldi
Dottori Commercialisti

FROSINONE - *Via Marcello Mastroianni 18*
ROMA - *Via Umbria, 25*
Cod. fisc. e p. iva 02145770604

- l'incidenza degli effetti IVA (autofattura e rettifica della detrazione);
- le prospettive di medio periodo (cessazione attività, passaggio generazionale, cessioni immobiliari).

Un'analisi preventiva puntuale consente di cogliere l'opportunità offerta dalla Legge di Bilancio 2026 per sterilizzare, a condizioni agevolate, i molto rilevanti in sede di futura dismissione o cessazione dell'attività.