



Mercoledì 21/05/2025

## Estromissioni agevolate entro il 31 maggio 2025

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

La Legge n 30 dicembre 2024 n. 207, o. Legge di Bilancio 2025 ha riproposto anche l'estromissione agevolata degli immobili strumentali dell'imprenditore individuale, richiamando la disciplina di cui all'art. 1 comma 121 della L. 208/2015 e il prossimo 31 maggio scade il termine per effettuare l'estromissione degli immobili dell'imprenditore individuale.

Gli immobili che possono essere estromessi dal regime di impresa sono:

- gli immobili nei quali l'attività stessa dell'impresa è esercitata
- e gli immobili acquistati per esercitare l'attività e non più utilizzati per un trasferimento o per la cessazione, nonché, al limite, quelli acquistati solo per investimento

L'opzione per beneficiare dell'agevolazione deve essere esercitata tra il 1° gennaio e il 31 maggio 2025, con effetti che retroagiscono al 1° gennaio 2025. Non mutando l'intestazione dell'immobile, non è necessario un atto notarile, e vale il comportamento concludente dell'imprenditore che deve annotare nel libro giornale, oppure (per i soggetti in contabilità semplificata) nel registro dei beni ammortizzabili, che l'immobile è passato dal patrimonio dell'impresa a quello privato.

Il perfezionamento dell'opzione sarà poi subordinato all'indicazione in dichiarazione dei redditi dei valori dei beni estromessi e della relativa imposta sostitutiva.

L'estromissione agevolata prevede in sintesi:

- imposta sostitutiva dell'8% o del 10,5% sulla plusvalenza da assegnazione;
- per i beni immobili, possibile applicazione del valore catastale invece del valore normale ex art. 9 comma 3 del TUIR ai fini della quantificazione della plusvalenza da estromissione;
- aliquota dell'imposta proporzionale di registro ridotta al 50%;
- applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta deve essere effettuato per il 60% entro il 30 novembre 2025 e per il saldo entro il 30 giugno 2026.