



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.Â Legge di Bilancio 2025Â ha riproposto ancheÂ lâ€™estromissione agevolata degli immobili strumentali dellâ€™imprenditore individuale, richiamando la disciplina di cui allâ€™art. 1 comma 121 della L. 208/2015Â e il prossimo 31 maggio scade il termine per effettuare lâ€™estromissione degli immobili dellâ€™imprenditore individuale.

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

- gli immobili nei quali lâ€™attività stessa dellâ€™impresa Ã¨ esercitata
- e gli immobili acquistati per esercitare lâ€™attività e non piÃ¹ utilizzati per un trasferimento o per la cessazione, nonchÃ©, al limite, quelli acquistati solo per investimento

Lâ€™opzione per beneficiare dellâ€™agevolazione deve essere esercitata tra il 1Â° gennaio e il 31 maggio 2025, con effetti che retroagiscono al 1Â° gennaio 2025.Â Non mutando lâ€™intestazione dellâ€™immobile, non Ã¨ necessario un atto notarile, e vale il comportamento concludente dellâ€™imprenditore che deve annotare nel libro giornale, oppure (per i soggetti in contabilitÃ semplificata) nel registro dei beni ammortizzabili, che lâ€™immobile Ã¨ passato dal patrimonio dellâ€™impresa a quello privato.

Il perfezionamento dellâ€™opzione sarÃ poi subordinato allâ€™indicazione in dichiarazione dei redditi dei valori dei beni estromessi e della relativa imposta sostitutiva.

Lâ€™estromissione agevolata prevede in sintesi:

- imposta sostitutiva dellâ€™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 dellâ€™imposta proporzionale di registro ridotta al 50%;
- applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

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