

Trieste, 22 maggio 2023

Sigg.ri Clienti  
Loro indirizzi e-mail

**Oggetto: LEGGE N. 197/2022 (LEGGE DI BILANCIO 2023)  
ESTROMISSIONE DELL'IMMOBILE STRUMENTALE DELL'IMPRENDITORE  
INDIVIDUALE – TERMINE DEL 31.05.2023**

Con l'art. 1 co. 106 della L. 29/12/2022 n. 197 (legge di bilancio 2023) sono state nuovamente riproposte le disposizioni agevolative per l'estromissione agevolata dei beni immobili strumentali dell'imprenditore individuale che ora valgono anche **per le operazioni effettuate dal 01/01/2023 al 31/05/2023.**

Ordinariamente, l'estromissione degli immobili strumentali effettuata dall'imprenditore individuale rappresenta un'ipotesi di destinazione al consumo personale o familiare dell'imprenditore o a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ed il realizzo implica l'emersione di una plusvalenza imponibile pari alla differenza tra il valore normale dell'immobile estromesso e il suo costo fiscalmente riconosciuto.

**Il regime agevolativo permette invece l'assoggettamento di tale plusvalenza ad un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e dell'IRAP pari all'8% e la possibilità di determinare la plusvalenza assumendo, in luogo del valore normale dell'immobile, il suo valore catastale.**

I soggetti interessati dalle disposizioni agevolative in commento sono tenuti a versare le imposte sostitutive dovute per il 60% entro il 30/11/2023 e per il rimanente 40% entro il 30/06/2024.

I soggetti beneficiari **sono unicamente gli imprenditori individuali.** Rimangono, quindi, esclusi dall'agevolazione:

- gli esercenti arti o professioni;
- le società;
- gli enti non commerciali, anche se esercitano attività imprenditoriali.

E' irrilevante il regime contabile adottato, che quindi può essere sia quello ordinario che quello semplificato. Peraltro si ricorda che, per i contribuenti in regime forfetario, le plusvalenze non rientrano tra i proventi da assoggettare alle percentuali di redditività e pertanto, in tale caso, l'agevolazione non riveste un interesse particolare in quanto l'estromissione avviene già "fisiologicamente" senza imposizione diretta.

E' richiesto che gli imprenditori individuali risultino in attività sia alla data del 31/10/2022 (data alla quale gli immobili strumentali devono risultare posseduti dall'imprenditore) sia alla data dell'01/01/2023 (data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione). Si osserva quindi che l'agevolazione non compete all'imprenditore individuale che abbia concesso l'unica azienda in affitto o in usufrutto prima del 01/01/2023, poiché, per la durata dell'affitto o usufrutto dell'unica azienda, l'affittante non riveste la qualifica di imprenditore, come si desume dall'art. 67 co. 1 lett. h) del TUIR.

Una ulteriore condizione per beneficiare dell'agevolazione riguarda la natura degli immobili estromessi: gli **immobili ammessi sono quelli strumentali per natura e quelli strumentali per destinazione.** Non possono, invece, essere estromessi in modo agevolato né gli immobili "merce", né gli immobili che, pur appartenenti all'impresa, non sono strumentali. I **beni devono essere posseduti al 31/10/2022** e presentare a tale data il requisito della strumentalità. Devono inoltre essere posseduti anche alla data

dell'01/01/2023 ma è stato chiarito che se tra le due date l'immobile strumentale viene a qualsiasi titolo concesso in uso a terzi, non viene meno l'agevolazione.

Cordiali saluti.

Boscolo & Partners