

**Boscolo&Partners** è uno studio di commercialisti altamente specializzato in materia fiscale, commerciale, societaria e giuslavoristica con oltre 40 anni di storia.



*Fondato nel 1983, oggi lo studio si distingue per vocazione internazionale e multisetorialità dei servizi offerti ed è uno dei principali player del Nord Italia dove conta 4 sedi, 12 partners, e un team di 50 persone. B&P è inoltre direttamente presente in Romania ed in Serbia, ed è parte del network Crowe, presente in 130 nel mondo.*

Trieste, 12 maggio 2025

Sigg.ri Clienti  
Loro indirizzi e-mail

**Oggetto: LEGGE N. 207/2024 (LEGGE DI BILANCIO 2025)  
ESTROMISSIONE DELL'IMMOBILE STRUMENTALE DELL'IMPRENDITORE  
INDIVIDUALE – LA SCADENZA DEL 31.05.2025**

Si ricorda che, con l'art. 1, comma 37 della Legge n. 207/2024 (**Legge di Bilancio 2025**) 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 01/01/2025 al 31/05/2025**.

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 30/11/2025;
- per il rimanente 40% entro il 30/06/2026.

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

- gli esercenti arti o professioni;
- le società (le quali possono però beneficiare dell'assegnazione di beni);
- gli enti non commerciali, anche se esercitano attività imprenditoriali.

È 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.

È richiesto che gli imprenditori individuali risultino in attività sia alla data del 31/10/2024 (data alla quale gli immobili strumentali devono risultare posseduti dall'imprenditore) sia alla data dell'01/01/2025 (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 01/01/2025, 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 31/10/2024** e presentare a tale data il requisito della strumentalità. Devono inoltre essere posseduti anche alla data dell'01/01/2025 ma è stato chiarito da Agenzia delle Entrate che, se tra le due date l'immobile strumentale viene a qualsiasi titolo concesso in uso a terzi, non viene meno l'agevolazione.

Lo Studio è a disposizione per ricevere apposito incarico di consulenza circa le disposizioni illustrate e per effettuare un'analisi di convenienza su singoli casi concreti. Invitiamo, quindi, i soggetti interessati a prendere contatti con i professionisti di riferimento.

Cordiali saluti.  
Boscolo & Partners

**Contact Information:****Trieste**

Via Dante Alighieri 5

+39 040 06 42 411

[trieste@crowe-boscolo.it](mailto:trieste@crowe-boscolo.it)**Pordenone**

Corso Giuseppe Garibaldi 66

+39 0434 1834211

[pordenone@crowe-boscolo.it](mailto:pordenone@crowe-boscolo.it)**Conegliano**

Corte delle Rose 68

+39 0438 1550365

[conegliano@crowe-boscolo.it](mailto:conegliano@crowe-boscolo.it)**desk Milano**

c/o Crowe Bompani Spa

Via Leone XIII, 14

+39 02 45391500

[www.crowe.com/it/crowebompani](http://www.crowe.com/it/crowebompani)

Dal 2018 Boscolo & Partners è associato al network Crowe.

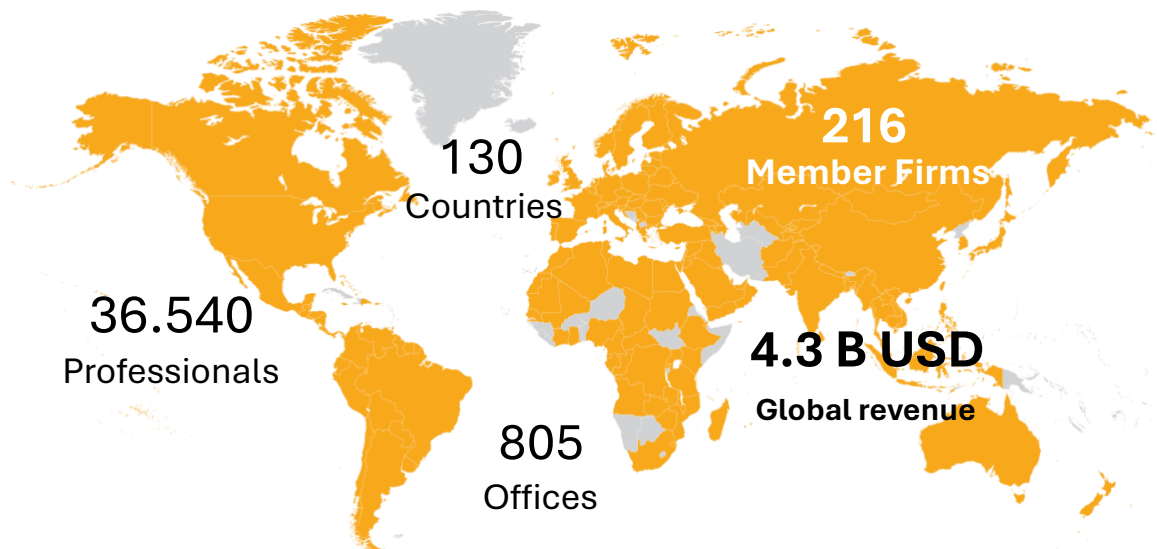
## About Us

Crowe Global è classificata tra le prime 8 reti commerciali globali con oltre 200 società indipendenti di servizi di contabilità e consulenza indipendenti in oltre 130 paesi in tutto il mondo.

Le aziende associate a Crowe Global si caratterizzano per l'impeccabile qualità dei servizi erogati, che vengono integrati con grande efficacia e per un insieme comune di valori fondamentali che guidano le decisioni quotidiane.

Ogni azienda è affermata come leader nella propria comunità imprenditoriale nazionale ed è gestita da persone native del posto, fornendo così una conoscenza delle leggi e dei costumi locali che è importante per i clienti che intraprendono nuove iniziative o si espandono in altri paesi.

Le aziende associate a Crowe Global sono note per il loro servizio personale alle imprese private e pubbliche di tutti i settori e si sono costruite una reputazione internazionale nei settori della revisione contabile, fiscale e dei servizi di consulenza.



## I nostri partners

Pompeo Boscolo  
Giorgio Bommarco  
Luigi Bittolo Bon  
Gianluca Dan  
Roberto Falato  
Giovanna Pauluzzi

Mauro Marchetto  
Stefano Miccio  
Michele Nasti  
Laura Battistuzzi  
Marco Posocco  
Roberto Turchetto

[www.crowe.com/it/boscolo](http://www.crowe.com/it/boscolo)