

Cuneo, lì 22 marzo 2023

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 16/23/FISC

ESTROMISSIONE DELL'IMMOBILE STRUMENTALE PER IMPRENDITORI INDIVIDUALI: I VANTAGGI FISCALI

La Legge di Bilancio 2023 ha riproposto la possibilità, per **l'imprenditore individuale**, di **estromettere** dal patrimonio dell'impresa, con effetto dall'1.1.2023, **l'immobile strumentale posseduto alla data del 31.10.2022**, destinandolo alla sfera patrimoniale privata **con una modalità fiscalmente meno onerosa**.

L'estromissione riguarda:

- gli immobili "strumentali per destinazione": utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa;
- gli immobili "strumentali per natura": rientrati nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10, anche se locati o concessi in uso a terzi,

risultanti nel Registro dei beni ammortizzabili dell'azienda.

L'opzione va esercitata **entro il 31.5.2023** e il perfezionamento dell'operazione avviene mediante il **pagamento di un'imposta sostitutiva IRPEF/IRAP**, nella misura **dell'8%** calcolata sulla differenza tra il valore normale e il valore fiscalmente riconosciuto dell'immobile da estromettere.

I **vantaggi** per l'imprenditore che coglie l'opportunità di trasferire gli immobili strumentali alla sfera patrimoniale privata con l'estromissione, sono molteplici:

- il **ridotto valore della plusvalenza** tassabile che nella normale vendita (in caso ad esempio di cessazione dell'attività) verrebbe calcolata utilizzando il valore di mercato dell'immobile;
- **un'imposta sostitutiva pari all'8%**, anziché l'imposta IRPEF la cui aliquota minima è pari al 23%;
- possibilità di **rivendere l'immobile "privatizzato" senza tassare le eventuali plusvalenze, se**

posseduto da più di 5 anni, perché l'estromissione non interrompe il conteggio del periodo di possesso minimo che decorre da quando è stato acquistato in regime d'impresa;

- l'operazione **non richiede alcun atto**, pertanto **non è dovuta l'imposta di registro**.

Si precisa che:

- il versamento dell'imposta sostitutiva va effettuato in **2 rate**, la prima pari al 60% entro il **30.11.2023**, la seconda a saldo entro il **30.06.2024**;
- ai fini IVA l'operazione di estromissione è **soggetta a Iva secondo le ordinarie regole** della cessione dell'immobile; se l'estromissione è soggetta ad IVA, l'imprenditore individuale deve emettere **autofattura**.