

Estromissione agevolata immobile: guida pratica 2026

SINTESI OPERATIVA

La legge di Bilancio 2026 consente all'imprenditore individuale di trasferire nella sfera privata gli immobili strumentali, pagando un'imposta sostitutiva dell'8% sulla plusvalenza. L'agevolazione spetta a chi mantiene tale qualifica al 30 settembre 2025 e al 1° gennaio 2026, con opzione entro il 31 maggio 2026. Il pagamento è diviso tra il 60% entro il 30 novembre 2026 e il 40% entro il 30 giugno 2027. Vanno verificati natura dell'immobile, plusvalenza, IVA e gli adempimenti conseguenti, che possono ridurre il vantaggio previsto.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La Legge di Bilancio 2026 (L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 41) ripropone anche per quest'anno la possibilità per gli imprenditori individuali di estromettere dal patrimonio aziendale gli immobili strumentali, spostandoli nella sfera privata pagando un'imposta sostitutiva dell'8% sulla plusvalenza. Si tratta di una misura ciclica – già sperimentata negli anni precedenti e fondata sull'art. 1, comma 121, L. n. 208/2015 – che torna utile soprattutto a chi si avvicina alla cessazione dell'attività o a un passaggio generazionale. Per accedervi occorre avere la qualifica di imprenditore individuale sia al 30 settembre 2025 sia al 1° gennaio 2026, e agire entro il 31 maggio 2026. Il versamento dell'imposta sostitutiva avviene in due rate: il 60% entro il 30 novembre 2026 e il restante 40% entro il 30 giugno 2027. Non mancano insidie, in particolare sul fronte IVA, dove la rettifica della detrazione può erodere significativamente il vantaggio fiscale.

L'AGEVOLAZIONE IN SINTESI

Con la Legge di Bilancio 2026 – tecnicamente la L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 41 – il legislatore ha rimesso sul tavolo, ancora una volta, la possibilità per gli imprenditori individuali di togliere dal patrimonio aziendale gli immobili strumentali e spostarli nella sfera privata. Non è una novità assoluta: si tratta di una misura ciclica, riproposta a cadenza pressoché annuale, che richiama – per espressa previsione normativa – la disciplina già contenuta nell'art. 1, comma 121, della L. 28 dicembre 2015, n. 208, con i relativi chiarimenti di prassi. Ma ogni volta che torna, vale la pena esaminarla con attenzione, perché il risparmio fiscale può essere considerevole.

In sostanza, chi sceglie questa strada paga un'imposta sostitutiva dell'8% sulla plusvalenza – cioè sulla differenza tra il valore dell'immobile e il suo costo fiscalmente riconosciuto. Rispetto alla tassazione ordinaria IRPEF, che può arrivare al 43%, il vantaggio è evidente. Ma attenzione: non tutti possono accedervi, non tutti gli immobili rientrano nell'operazione, e gli adempimenti – soprattutto sul fronte IVA – meritano qualche riflessione.

VERSAMENTO E SCADENZE

L'imprenditore che decide di procedere all'estromissione agevolata deve versare l'8% della plusvalenza in due tranches. Il 60% va corrisposto entro il 30 novembre 2026, mentre il residuo 40% può aspettare fino al 30 giugno 2027, senza che vengano applicati interessi. Un meccanismo di rateizzazione favorevole, che alleggerisce l'impatto finanziario dell'operazione.

Per il versamento si usa il modello F24, con il codice tributo 1127 (in uso nelle precedenti versioni dell'agevolazione; resta ferma la necessità di verificare l'eventuale istituzione di un codice specifico per il 2026 da parte dell'Agenzia delle Entrate), anno di riferimento 2026. L'imposta può essere compensata in via "orizzontale" con altri crediti disponibili. Vale la pena ricordare che non serve alcun atto notarile: l'estromissione non comporta un trasferimento di proprietà tra soggetti diversi. Quello che cambia è solo la "destinazione" dell'immobile – da bene d'impresa a bene privato – senza alcuna variazione catastale.

Sul piano reddituale, dopo l'estromissione l'immobile non genererà più reddito d'impresa. Produrrà invece redditi fondiari oppure, in caso di successiva vendita da parte della persona fisica, redditi diversi ai sensi dell'art. 67 TUIR.

CHI PUÒ ACCEDERE

Il requisito soggettivo di base è semplice: occorre aver rivestito la qualifica di imprenditore individuale alla data del 30 settembre 2025 e averla mantenuta fino al 1° gennaio 2026. Non rileva il tipo di attività svolta, né le dimensioni dell'impresa, né l'applicazione o meno degli ISA. Un artigiano, un commerciante, un piccolo industriale: la legge non fa distinzioni su questo fronte.

L'agevolazione spetta anche all'erede dell'imprenditore deceduto dopo il 30 settembre 2025, a condizione che questi abbia continuato l'attività del de cuius in forma individuale. E ancora, vi può accedere il donatario dell'azienda, purché abbia proseguito l'attività imprenditoriale del donante.

SOGGETTI AMMESSI	SOGGETTI ESCLUSI
Imprenditori individuali con qualifica al 30/09/2025, conservata al 01/01/2026	Chi alla data del 01/01/2026 aveva già cessato l'attività
Erede che ha proseguito l'attività del de cuius (deceduto dopo il 30/09/2025) in forma individuale	Imprenditore che aveva concesso in affitto l'unica azienda prima del 01/01/2026
Donatario d'azienda che ha proseguito l'attività del donante	Enti non commerciali, professionisti, studi associati

Un caso che merita attenzione è quello dei contribuenti in regime forfettario (L. n. 190/2014). Possono in linea teorica accedere all'estromissione, perché il regime contabile non rileva ai fini dell'accesso. Nella prassi, però, l'Agenzia delle Entrate – con la risposta a interpello del 7 ottobre 2019, n. 391/E – ha chiarito che per questi soggetti l'operazione non genera plusvalenza imponibile in ogni caso: nel regime forfettario, il reddito viene determinato forfettariamente escludendo le componenti straordinarie, e la cessione dei beni strumentali ricadrebbe eventualmente nell'art. 67 TUIR senza generare tassazione ai sensi del regime d'impresa. Tradotto: il vantaggio dell'imposta sostitutiva all'8% diventa irrilevante, visto che senza agevolazione non ci sarebbero comunque imposte da pagare.

GLI IMMOBILI ESTROMETTIBILI

Possono essere estromessi solo gli immobili strumentali ai sensi dell'art. 43, comma 2, TUIR, posseduti dall'imprenditore individuale alla data del 30 settembre 2025. La norma distingue due categorie: gli immobili strumentali per destinazione e quelli strumentali per natura.

I primi – strumentali per destinazione – sono quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa, a prescindere dalla categoria catastale. Si pensi a un imprenditore che usa un appartamento (A/2) come sede della propria attività in modo esclusivo: quell'immobile è strumentale per destinazione, e può essere estromesso. Per questi beni, la strumentalità per destinazione “prevala” su quella per natura quando l'utilizzo è diretto ed esclusivo.

Gli immobili strumentali per natura, invece, sono quelli che per caratteristiche intrinseche non possono avere una destinazione diversa senza trasformazioni radicali. Rientrano qui i fabbricati dei gruppi catastali B, C, D, E e A/10 – opifici, alberghi, magazzini, uffici. Questi possono essere estromessi anche se non direttamente usati dall'imprenditore, ad esempio perché concessi in locazione o comodato a terzi.

Per gli immobili strumentali per destinazione, la data di acquisizione fa la differenza. Quelli entrati nel patrimonio aziendale a partire dal 1° gennaio 1992 possono essere estromessi solo se risultano iscritti nell'inventario (per le imprese in contabilità ordinaria) o nel registro dei beni ammortizzabili (per le imprese in contabilità semplificata). Se non compaiono in questi registri, l'art. 65 TUIR li considera estranei all'impresa, e quindi non estromettibili in via agevolata.

Diversa la situazione per gli immobili acquisiti fino al 31 dicembre 1991: possono essere estromessi anche in assenza di iscrizione nei libri contabili, purché l'imprenditore li abbia già utilizzati esclusivamente per l'attività alla data del 31 dicembre 1991. Un caso relativamente raro oggi, ma non trascurabile per le ditte storiche.



PERIODO DI ACQUISIZIONE	CONDIZIONE PER L'ESTROMISSIONE
Dal 1° gennaio 1992 in poi	Necessaria iscrizione in inventario (contabilità ordinaria) o registro beni ammortizzabili (contabilità semplificata)
Fino al 31 dicembre 1991	Ammessa anche senza iscrizione contabile, se già usato esclusivamente per l'impresa al 31/12/1991

IMMOBILI ESCLUSI DALL'AGEVOLAZIONE

La legge esclude alcune categorie di immobili, ed è bene conoscerle. Non possono essere estromessi gli immobili classificati come “merce” nell'attivo circolante – tipicamente le unità costruite da un'impresa edile per la rivendita. Sono esclusi anche gli immobili “patrimonio”, nella maggioranza dei casi appartamenti concessi in locazione a terzi (disciplinati dall'art. 90 TUIR).

Fuori dall'agevolazione anche i beni in leasing, a meno che non siano stati riscattati prima del 30 settembre 2025 – in questo senso si è espressa l'Agenzia con la risoluzione 8 maggio 2008, n. 188/E. E ancora, gli immobili a uso promiscuo: quelli usati sia per l'attività sia per finalità personali dell'imprenditore non possono essere estromessi, perché non risultano impiegati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa. Un piccolo artigiano che vive e lavora nello stesso stabile, ad esempio, non può estromettere quell'immobile – lo ha chiarito la circolare n. 39/E del 15 aprile 2008.

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ESTROMISSIONE AMMESSA
Categoria D1 o C3 – utilizzato direttamente dall'imprenditore	Sì
Categoria D1 o C3 – concesso in locazione o comodato a terzi	Sì
Categoria D1 o C3 – immobile merce	No
Categoria A2 (abitativo) – utilizzato esclusivamente per l'impresa	Sì
Categoria A2 – locato a terzi (patrimonio)	No
Categoria A2 – immobile merce	No
Immobile a uso promiscuo (impresa + privato)	No
Immobile in leasing (non riscattato entro il 30/09/2025)	No

Quanto al momento in cui verificare la strumentalità, il riferimento è il 30 settembre 2025. Dopo quella data, anche se l'immobile viene concesso a terzi, resta comunque estromettabile. Non possono invece essere estromessi gli immobili acquistati dopo il 30 settembre 2025, né quelli che avevano già perso la strumentalità prima di tale data.

COME SI CALCOLA LA PLUSVALENZA

Il valore su cui calcolare la plusvalenza può essere determinato in due modi alternativi. Il primo è il cosiddetto valore catastale, ricavato applicando alla rendita catastale i moltiplicatori previsti dall'art. 52 del TUR. Il secondo è il valore normale, secondo le regole dell'art. 9 TUIR. L'imprenditore può scegliere liberamente tra i due criteri, ma nella pratica conviene quasi sempre usare il valore catastale, che è generalmente più basso del valore di mercato e quindi riduce la plusvalenza tassabile.

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
Categoria B	176,4
Categorie A/10 e D	63
Categorie C/1 ed E	42,84



CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
Tutti gli altri fabbricati	126

La base imponibile su cui applicare l'8% si ottiene sottraendo dal valore normale (o catastale) scelto il costo fiscalmente riconosciuto del bene. Quest'ultimo corrisponde al costo storico di acquisto diminuito degli ammortamenti dedotti fiscalmente nel corso degli anni, comprensivo dello scorporo dell'area su cui sorge il fabbricato. Nella quantificazione del costo non ammortizzato si devono considerare anche le rivalutazioni fiscalmente riconosciute – quelle cioè per cui sia stato versato il relativo conguaglio d'imposta, o quelle gratuite nel settore alberghiero e termale. Non rilevano invece le rivalutazioni con valenza solo civilistica.

Se dal raffronto emerge una minusvalenza – cioè il costo fiscale supera il valore attribuito all'immobile – l'estromissione rimane comunque ammessa, ma la minusvalenza risultante è indeducibile ai sensi dell'art. 101, comma 1, TUIR. In assenza di plusvalenza, l'imposta sostitutiva sarà pari a zero: il contribuente dovrà comunque indicare valore normale e costo fiscale nel rigo RQ81 della dichiarazione dei redditi, senza compilare il rigo RQ82.

■ L'OPZIONE E GLI ADEMPIMENTI CONTABILI

L'opzione per l'estromissione agevolata non richiede alcuna comunicazione formale all'Amministrazione finanziaria. Quello che conta è il cosiddetto comportamento concludente del contribuente: in pratica, la contabilizzazione dell'operazione. Per le imprese in contabilità ordinaria, questo significa l'annotazione sul libro giornale; per quelle in contabilità semplificata, l'annotazione nel registro dei beni ammortizzabili con il riferimento alla norma che la consente.

Il termine è fissato al 31 maggio 2026, ma gli effetti dell'opzione decorrono retroattivamente dal 1° gennaio 2026 – data dalla quale l'immobile smette di essere parte del patrimonio aziendale ai fini fiscali.

In contabilità ordinaria, l'operazione comporta l'eliminazione dell'immobile dall'attivo e del relativo fondo ammortamento dal passivo. La differenza tra le due voci costituisce una riduzione del capitale netto. Occorre poi cancellare il bene dal registro dei beni ammortizzabili, indicando il riferimento normativo. Si deve infine contabilizzare l'imposta sostitutiva, che non è ammessa in deduzione ai fini fiscali.

Per le imprese in contabilità semplificata la procedura è più snella: basta un'annotazione nel registro cespiti con il richiamo alla norma agevolativa.

Il perfezionamento dell'opzione avviene con la compilazione del quadro RQ nel modello Redditi – lo ha stabilito l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 82/E del 30 marzo 2009. Nel rigo RQ81 va indicato il valore dell'estromissione (catastale o di mercato, a scelta); nel rigo RQ82 va riportata la base imponibile (differenza tra valore e costo fiscale) con la relativa imposta.

Se il quadro RQ non viene compilato, la violazione può essere sanata con la presentazione della dichiarazione corretta entro 90 giorni dalla scadenza del termine ordinario di presentazione, come precisato nella circolare n. 26/E del 1° giugno 2016.

L'efficacia retroattiva al 1° gennaio 2026 comporta anche che il reddito fondiario prodotto dall'immobile estromesso venga determinato nel quadro RB del modello Redditi 2027 (anno d'imposta 2026).

Un aspetto spesso sottovalutato riguarda i costi sostenuti per l'immobile nel periodo che va dal 1° gennaio 2026 alla data di effettiva contabilizzazione dell'estromissione. Spese di manutenzione ordinaria, ammortamenti, IMU/IMIS, oneri condominiali e canoni di locazione eventualmente incassati devono essere "neutralizzati": in contabilità ordinaria, le relative variazioni fiscali vanno operate nel quadro RF della dichiarazione dei redditi.

■ IL CASO DELL'IMMOBILE LOCATO

La risoluzione n. 390/E del 20 ottobre 2008 ha chiarito che l'estromissione è ammessa anche per gli immobili concessi in locazione al 1° gennaio 2026 o nei mesi immediatamente successivi. Ma questa apertura genera adempimenti aggiuntivi, sia sul fronte IVA che su quello dell'imposta di registro.



Per l'IVA, occorre emettere note di credito ai sensi dell'art. 26, comma 2, DPR n. 633/1972 nei confronti del conduttore, per rettificare le fatture già emesse (sia in regime di imponibilità che di esenzione) nei mesi del 2026 precedenti all'estromissione.

Quanto all'imposta di registro, il passaggio dell'immobile alla sfera privata impone una riliquidazione: l'aliquota dell'1% prevista per i locatori imprenditori sale al 2%, applicabile ai locatori privati. La maggiore imposta va versata entro 20 giorni dal termine di versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva. Va altresì presentata una denuncia all'ufficio che ha registrato il contratto, secondo l'art. 19 del TUR.

TIPO DI CONTRATTO	PERIODO DI RIFERIMENTO PER LA RILIQUIDAZIONE
Contratto in corso al 1° gennaio 2026	Dal 1° gennaio 2026 fino alla scadenza del periodo per il quale era stata versata l'imposta all'1%
Contratto stipulato dopo il 1° gennaio 2026	Dalla data di decorrenza del contratto fino alla scadenza del periodo per il quale era stata versata l'imposta all'1%

Nel modello Redditi 2027 (anno d'imposta 2026), il quadro RB dovrà indicare l'immobile come "locato" con il relativo canone. L'emissione della nota di accredito consente di stornare dal conto economico i proventi da locazione e i costi correlati, escludendoli dal reddito d'impresa.

IL TRATTAMENTO IVA

Dal punto di vista IVA, l'estromissione configura un autoconsumo di bene ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 5, DPR n. 633/1972 – principio confermato dalla circolare n. 26/E del 2016. Non esistono agevolazioni specifiche: si applicano le regole ordinarie.

Se al momento dell'acquisto l'IVA era stata detratta (totalmente o parzialmente), l'estromissione rientra nel campo di applicazione del tributo. L'operazione avviene nella maggior parte dei casi in regime di esenzione IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter, DPR n. 633/1972. In presenza di esenzione, occorre operare la rettifica della detrazione IVA ai sensi dell'art. 19-bis2, DPR n. 633/1972, in relazione ai decimi ancora mancanti al termine del periodo decennale decorrente dall'acquisto.

L'estromissione avviene invece fuori campo IVA – sempre ai sensi dell'art. 2, comma 2, n. 5, DPR n. 633/1972 – quando l'imposta non era stata detratta in origine, ad esempio perché l'acquisto era avvenuto da un privato, prima del 1° gennaio 1973, o in assenza del diritto alla detrazione anche parziale. Rientra in questa casistica anche l'immobile proveniente dal patrimonio personale dell'imprenditore.

Se l'immobile era stato acquistato senza IVA ma ha poi subito interventi edilizi con IVA detratta, in sede di estromissione occorre rettificare la detrazione relativa a queste spese incrementative, limitatamente ai decimi residui del periodo decennale – come precisato dalla circolare n. 37/2016. L'area edificabile eventualmente inclusa nell'operazione è soggetta a IVA nella misura ordinaria del 22%.

L'AUTOFATTURA ELETTRONICA TD27

Entro il 31 maggio 2026, l'imprenditore deve emettere un'autofattura elettronica in formato XML, con il codice "tipo documento" TD27. L'emissione tardiva non invalida l'estromissione, ma espone a sanzioni per ritardata fatturazione. Trattandosi di un'autofattura, i dati del cedente e del cessionario coincidono. Oltre ai riferimenti normativi dell'operazione, è necessario indicare i dati catastali dell'immobile.

La base imponibile da riportare in fattura – disciplinata dall'art. 13, comma 2, lett. b), DPR n. 633/1972, che regola specificamente l'autoconsumo – non corrisponde al valore catastale usato ai fini delle imposte dirette. Bisogna invece fare riferimento al prezzo d'acquisto del bene, incrementato delle spese di completamento e riparazione, al netto del deprezzamento subito nel tempo. Un utile parametro per quantificare quest'ultimo, secondo parte della dottrina, è rappresentato dall'ammortamento del bene.



I COSA SUCCEDE DOPO L'ESTROMISSIONE

Una volta estromesso, l'immobile entra nella sfera privata dell'imprenditore. La sua eventuale successiva vendita segue le regole per le persone fisiche, e in particolare quelle dell'art. 67, comma 1, lett. b), TUIR. La plusvalenza è imponibile come reddito diverso solo se la cessione avviene entro cinque anni dall'acquisto originario. Il punto fondamentale – chiarito dall'Agenzia con la circolare n. 188/E del 16 luglio 1998 e ribadito dalla circolare n. 189/E del 21 settembre 1999 – è che il termine quinquennale decorre dall'acquisto originario dell'immobile, non dalla data dell'estromissione. Quindi, se l'immobile era già in possesso da oltre cinque anni, la cessione successiva non genera plusvalenza tassabile.

Se invece l'immobile fosse stato acquistato da meno di cinque anni rispetto alla data di vendita, la plusvalenza sarebbe imponibile come reddito diverso. L'estromissione, in questo scenario, non offre alcun vantaggio fiscale rispetto alla successiva cessione.

Un ulteriore beneficio che si apre dopo l'estromissione: se l'immobile è a uso abitativo, l'imprenditore (ora privato) può darlo in locazione applicando la cedolare secca – opzione non disponibile per i beni nel regime d'impresa.

I CONVIENE DAVVERO?

Il principale vantaggio dell'estromissione agevolata risiede nel fatto che la plusvalenza può essere determinata usando il valore catastale, normalmente inferiore al valore di mercato. L'imposta sostitutiva dell'8% si applica quindi su una base imponibile ridotta, contro un'aliquota IRPEF ordinaria che può arrivare al 43%. Il risparmio, in certe situazioni, è notevole.

L'operazione è particolarmente indicata per chi si avvicina alla cessazione dell'attività o all'età pensionabile, e vuole “liberare” gli immobili prima di chiudere l'impresa. Oppure per chi intende semplificare la struttura patrimoniale in vista di un passaggio generazionale.

Ci sono però situazioni in cui l'estromissione non conviene. I contribuenti in regime forfettario ne traggono scarso beneficio, perché la cessione dell'immobile non genera plusvalenza imponibile neppure senza agevolazione. Va poi valutata con attenzione la rettifica della detrazione IVA: se di importo rilevante, può erodere significativamente il vantaggio. Analoga cautela merita la previsione di sostenere in futuro ingenti spese di manutenzione, che nella sfera privata non saranno deducibili dal reddito d'impresa.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (23/04/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO