

FISCO &amp; IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE DICHIARAZIONI

8 MIN LETTURA

25/08/2026

## Estromissione agevolata immobili: come compilare il quadro RQ del modello PF 2026

### SINTESI OPERATIVA

L'imprenditore individuale che nel 2025 ha estromesso un immobile strumentale deve completare l'operazione nel modello Redditi PF 2026, compilando la sezione XXII del quadro RQ. L'opzione, esercitata entro il 31 maggio 2025 con effetti dal 1° gennaio, consente di applicare l'imposta sostitutiva dell'8% sulla plusvalenza invece dell'Irpef ordinaria. Occorre ricostruire valore e calcolo della plusvalenza, compilare i righi RQ81 e RQ82 e verificare versamenti, ravvedimento e assenza di un vantaggio aggiuntivo per i forfettari.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

**G**li imprenditori individuali che nel 2025 hanno scelto di far uscire un immobile strumentale dal patrimonio dell'impresa devono ora completare l'operazione nel modello Redditi PF 2026, compilando la sezione XXII del quadro RQ. La misura, riproposta dalla legge di bilancio 2025 sul modello di quella del 2016 e del 2023, consente di trasferire l'immobile alla sfera personale dell'imprenditore pagando un'imposta sostitutiva dell'8% sull'eventuale plusvalenza, invece della tassazione ordinaria Irpef. L'opzione andava esercitata entro il 31 maggio 2025 tramite comportamento concludente, con effetti retrodatati al 1° gennaio 2025: questo comporta conseguenze pratiche anche sulla determinazione del reddito d'impresa del periodo. L'articolo spiega come si calcola la plusvalenza, come si compilano i righi RQ81 e RQ82, quali sono le scadenze di versamento già maturate e perché per i contribuenti in regime forfettario l'agevolazione, di fatto, non produce alcun vantaggio aggiuntivo. Un cenno finale riguarda la legge di bilancio 2026, che ha riaperto una nuova finestra di estromissione, il cui termine di opzione è già scaduto il 1° giugno 2026 e i cui effetti confluiranno nel modello PF 2027.

### CHE COS'È L'ESTROMISSIONE AGEVOLATA E CHI PUÒ UTILIZZARLA

L'estromissione agevolata è l'operazione con cui l'imprenditore individuale fa uscire dal patrimonio dell'impresa un immobile strumentale, destinandolo alla sfera privata. Possono essere estromessi sia gli immobili strumentali per destinazione, cioè quelli effettivamente utilizzati nell'attività, sia quelli strumentali per natura anche quando non sono impiegati direttamente nell'impresa: rientra in questa seconda categoria, per esempio, un locale commerciale che l'imprenditore ha dato in locazione a terzi pur non usandolo lui stesso.

La possibilità era già stata introdotta dall'articolo 1, comma 121, della legge n. 208/2015 e poi riproposta nel 2023. La legge di bilancio 2025 (legge 30 dicembre 2024, n. 207, articolo 1, comma 37) ha replicato lo stesso impianto, riservandolo agli imprenditori individuali che risultavano tali il 31 ottobre 2024 e che abbiano mantenuto tale qualifica fino al 1° gennaio 2025. Trattandosi di una disciplina che ricalca quella del 2015, restano di norma applicabili, salvo diverso orientamento dell'Agenzia delle Entrate, i chiarimenti di prassi già forniti in relazione a quel precedente intervento, a partire dalla circolare n. 26/E del 1° giugno 2016.

L'opzione non richiede una comunicazione formale all'Agenzia delle Entrate: si perfeziona con il cosiddetto comportamento concludente, cioè con gli adempimenti che dimostrano la volontà di escludere l'immobile dal patrimonio dell'impresa, come le annotazioni contabili, da effettuare entro il 31 maggio 2025. Il perfezionamento sostanziale dell'opzione avviene però solo con l'indicazione in dichiarazione dei valori dei beni estromessi e della relativa imposta sostitutiva, come ha precisato la stessa Agenzia nella circolare n. 26/E del 2016: è quindi la compilazione del quadro RQ del modello Redditi PF 2026 a completare l'operazione.

## COME SI CALCOLA LA PLUSVALENZA SOGGETTA A IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'estromissione può generare una plusvalenza imponibile, disciplinata dall'articolo 58, comma 3, del Tuir, quantificata secondo i criteri dell'articolo 86, comma 3, del Tuir. La plusvalenza è pari alla differenza positiva tra il valore normale dell'immobile e il suo costo fiscalmente riconosciuto. Se la differenza è negativa si genera una minusvalenza, che però l'articolo 101, comma 1, del Tuir non consente di dedurre: l'estromissione, in altre parole, può soltanto generare materia imponibile o essere fiscalmente neutra, mai un componente negativo deducibile.

Il costo fiscalmente riconosciuto corrisponde al valore netto fiscale del cespite: il costo di acquisto fiscalmente ammesso, aumentato delle spese incrementative sostenute nel tempo e diminuito degli ammortamenti effettivamente dedotti. Nel calcolo rientra anche il valore dell'area di sedime del fabbricato, quando questa non è stata oggetto di ammortamenti fiscalmente deducibili in modo autonomo.

Una particolarità dell'agevolazione riguarda il termine di confronto: al posto del valore normale dell'immobile, cioè il suo valore di mercato, l'imprenditore può utilizzare il valore catastale, generalmente più basso. Questa possibilità riduce, spesso in misura significativa, la plusvalenza imponibile e quindi l'imposta sostitutiva dovuta.

Un esempio aiuta a comprendere il meccanismo. Se il valore normale (o catastale) dell'immobile è pari a 100.000 euro e il costo fiscalmente riconosciuto è di 80.000 euro, la plusvalenza è di 20.000 euro e l'imposta sostitutiva dell'8% ammonta a 1.600 euro. Se invece il costo fiscale supera il valore normale, per esempio 120.000 euro a fronte di un valore normale di 100.000 euro, non emerge alcuna base imponibile: la minusvalenza di 20.000 euro resta indeducibile, ma l'assenza di imponibile non impedisce comunque l'accesso all'agevolazione, che si perfeziona ugualmente con il comportamento concludente e la compilazione del quadro RQ.

## GLI EFFETTI RETROATTIVI SUL PERIODO D'IMPOSTA 2025

Un aspetto che va tenuto presente riguarda la retrodatazione degli effetti dell'estromissione al 1° gennaio 2025, cioè all'inizio del periodo d'imposta in cui l'opzione è stata esercitata. Questo significa che, per tutto il 2025, l'immobile deve essere trattato ai fini fiscali come se non facesse più parte del patrimonio dell'impresa fin dall'inizio dell'anno, anche se l'opzione formale si è perfezionata solo a maggio.

In pratica, per il periodo d'imposta 2025 diventano indeducibili i costi sostenuti in relazione all'immobile estromesso, comprese le quote di ammortamento, che non possono più essere dedotte dal reddito d'impresa. Se l'immobile produce canoni di locazione attiva, questi non concorrono più a formare il reddito d'impresa ma vanno dichiarati come redditi fondiari, con le regole ordinarie previste per gli immobili posseduti fuori dall'attività d'impresa. Chi ha esercitato l'opzione a maggio 2025 deve quindi aver già sterilizzato, in sede di dichiarazione, ogni effetto reddituale legato all'immobile per l'intero 2025, non solo per i mesi successivi al comportamento concludente.

## LA COMPILAZIONE DELLA SEZIONE XXII DEL QUADRO RQ

Il quadro RQ del modello Redditi PF 2026 contiene la sezione dedicata all'estromissione agevolata, articolata sui rigli RQ81 e RQ82.

Nel rigo RQ81 vanno indicati: in colonna 1, il valore normale (o catastale) dei beni immobili strumentali estromessi; in colonna 2, il costo fiscalmente riconosciuto dei medesimi beni; in colonna 3, la base imponibile, pari alla differenza tra le colonne 1 e 2, da indicare con il segno meno quando il risultato è negativo.

Nel rigo RQ82 vanno riportati: in colonna 1, l'importo di colonna 3 del rigo RQ81, che va omissso se il risultato è negativo, dato che una base imponibile negativa non genera imposta; in colonna 2, l'imposta sostitutiva effettivamente dovuta, calcolata applicando l'aliquota dell'8%.

| VOCE                           | ESEMPIO CON PLUSVALENZA |
|--------------------------------|-------------------------|
| Valore normale (o catastale)   | 100.000 euro            |
| Costo fiscalmente riconosciuto | 80.000 euro             |



| VOCE                                          | ESEMPIO CON PLUSVALENZA |
|-----------------------------------------------|-------------------------|
| Plusvalenza (base imponibile RQ81, colonna 3) | 20.000 euro             |
| Imposta sostitutiva 8% (RQ82, colonna 2)      | 1.600 euro              |

Il debito d'imposta risultante da questa sezione confluisce poi nel quadro RX, dove viene liquidato insieme alle altre imposte dovute dal contribuente. Va ricordato che l'assenza di base imponibile non preclude l'accesso all'agevolazione: anche quando dal confronto tra valore normale e costo fiscale non emerge alcuna plusvalenza, l'imprenditore che ha rispettato il comportamento concludente deve comunque compilare la sezione XXII per perfezionare l'opzione, sia pure senza indicare alcun importo in colonna 1 del rigo RQ82.

## LE SCADENZE DI VERSAMENTO E IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

L'imposta sostitutiva dovuta per l'estromissione perfezionata nel 2025 va versata in due rate: il 60% entro il 30 novembre 2025 e il residuo 40% entro il 30 giugno 2026. Riprendendo l'esempio con un'imposta complessiva di 1.600 euro, il versamento si sarebbe dovuto ripartire in 960 euro entro il 30 novembre 2025 e 640 euro entro il 30 giugno 2026, entrambe scadenze ormai trascorse alla data di questo articolo. È ammessa la compensazione del debito d'imposta con eventuali crediti disponibili nel modello F24.

Chi non ha rispettato questi termini di versamento, pur avendo correttamente manifestato l'opzione con il comportamento concludente e la compilazione della dichiarazione, non perde l'agevolazione: può regolarizzare la propria posizione tramite il ravvedimento operoso, versando l'imposta dovuta con sanzioni ridotte e interessi calcolati dal giorno successivo alla scadenza originaria. Per la riscossione, i rimborsi e l'eventuale contenzioso relativo all'imposta sostitutiva si applicano le stesse regole previste in generale per le imposte sui redditi.

## IL CASO PARTICOLARE DEI CONTRIBUENTI FORFETTARI

Per gli imprenditori individuali che nel 2025 applicavano il regime forfettario, l'agevolazione perde gran parte del suo significato pratico. Le plusvalenze realizzate durante l'applicazione di questo regime, infatti, non concorrono in alcun modo alla formazione del reddito imponibile, anche quando riguardano beni acquistati negli anni precedenti all'adozione del forfettario. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 10/E del 4 aprile 2016, al paragrafo 4.3.1, principio poi confermato dalla risposta a interpello n. 391 del 7 ottobre 2019.

Per questi contribuenti, quindi, l'estromissione di un immobile strumentale avviene comunque senza generare alcuna base imponibile ai fini delle imposte sui redditi, indipendentemente dall'entità della plusvalenza teoricamente calcolabile: l'irrelevanza fiscale delle plusvalenze in regime forfettario assorbe, di fatto, la stessa logica dell'agevolazione, pensata per ridurre una tassazione che in questo caso non si applicherebbe comunque.

## LA RIPROPOSIZIONE NELLA LEGGE DI BILANCIO 2026

La legge di bilancio 2026 (legge 30 dicembre 2025, n. 199, articolo 1, commi 35-41) ha riproposto la stessa misura per un nuovo periodo. Il termine per l'esercizio dell'opzione, fissato al 31 maggio 2026, è slittato al 1° giugno 2026 perché il 31 maggio cadeva di domenica: alla data di questo articolo, il termine è quindi già decorso per chi intendeva avvalersene. Gli effetti dell'estromissione relativa a questo secondo giro non confluiranno nel modello PF 2026, come nel caso appena descritto, ma nel modello Redditi PF 2027.

Anche per questo nuovo giro l'imposta sostitutiva resta pari all'8%, con versamento rateale entro il 30 novembre 2026 e il 30 giugno 2027. Gli imprenditori individuali che hanno esercitato l'opzione entro il 1° giugno 2026 dovranno quindi tenere sotto controllo queste due scadenze di versamento, mentre la compilazione della relativa sezione del quadro RQ diventerà attuale solo con la dichiarazione dei redditi del prossimo anno.



**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 (25/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*