

**MASSIMO TESSER**  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

**LUIGI SERRAGLIO**  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

**NICOLETTA GALLINA**  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

PARTES LEGAL

**STEFANO VECCHIATO**  
AVVOCATO

ANDREA ZAMPROGNO  
AVVOCATO STABILITO  
ABOGADO  
PROCURATORE SPORTIVO FIFA

SILVIA FURLAN  
AVVOCATO

ANGELA BRUNO  
AVVOCATO

LEONARDO BRIAN  
ABOGADO  
(SEDE DI BARCELONA)

AREA COMMERCIALISTI

MICHELA ZANETTI  
DOTT. AREA FISCALE

FRANCESCO FERRARESE  
DOTT. AREA SOCIETARIO

PIERGIANNI DANIELE  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE CONTABILE

MIHAI MORARU  
DOTT. AREA FINANCE

ELENA TESSER  
RAG. AREA CONTABILE

ALESSIA SCANDIUZZI  
RAG. AREA CONTABILE

FEDERICA SPAGNOLO  
RAG. AREA CONTABILE

ROMINA BISA  
DOTT. AREA CONTABILE

CHIARA REGINATO  
DOTT. AREA SOCIETARIA

AREA INTERNAZIONALIZZAZIONE

FLAVIA RAMELLA  
EXPORT MANAGER

GIULIO GIAI  
EXPORT MANAGER

GIOVANNI PECORARI  
EXPORT MANAGER

AREA AMMINISTRATIVA

CARMEN TONELLO  
RAG. AREA AMMINISTRATIVA E  
CONTABILE

AREA CUSTOMER SERVICE

MICHELA FENU  
AREA CUSTOMER SERVICE

OF COUNSEL:

ANTONIO DE POLO  
DOTT. COMMERCIALISTA

VITO PAPA  
DOTT. MARKETING STRATEGICO  
(SEDE DI TREVISO)

Montebelluna, 11 aprile 2023

**ESTROMISSIONE AGEVOLATA IMMOBILE IMPRESA INDIVIDUALE**

Gentili Clienti,

la Legge Finanziaria 2023 ha riproposto l'estromissione agevolata dal patrimonio dell'impresa individuale dell'immobile strumentale, relativamente agli immobili posseduti al 31.10.2022, con effetto dal 01.01.2023.

Vi presentiamo le principali caratteristiche dell'operazione.

**SOGGETTI INTERESSATI**

L'estromissione agevolata può essere effettuata dai soggetti che **al 31.10.2022 risultano in possesso della qualifica di imprenditore individuale e la mantengono fino al 01.01.2023.**

**IMMOBILI OGGETTO DI ESTROMISSIONE**

Possono essere oggetto di estromissione agevolata gli immobili strumentali, per natura o per destinazione, posseduti al 31.10.2022.

Strumentali per natura	per	Immobili rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10 (anche se non impiegati nel ciclo produttivo dell'impresa).
Strumentali per destinazione	per	Immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa, indipendentemente dalla categoria catastale.

Ricordiamo che gli immobili strumentali si considerano relativi all'impresa:

- Per i soggetti in contabilità ordinaria, se iscritti nell'inventario;
- Per i soggetti in contabilità semplificata, se risultanti dal registro dei beni ammortizzabili.

**MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE**

L'estromissione va effettuata **entro il 31.05.2023 ed ha effetto dal 01.01.2023.**

L'imprenditore deve manifestare la propria volontà di escludere l'immobile dal patrimonio dell'impresa attraverso la contabilizzazione dell'estromissione. L'opzione è quindi desumibile dal comportamento concludente.



### **DETERMINAZIONE IMPOSTA SOSTITUTIVA**

L'estromissione richiede il versamento di **un'imposta sostitutiva pari all'8%** della differenza tra il valore normale e il valore fiscalmente riconosciuto dell'immobile da estromettere.

Il valore normale è rappresentato alternativamente dal valore di mercato ovvero dal valore catastale. Il valore fiscalmente riconosciuto corrisponde al valore iscritto nel libro degli inventari/registro dei beni ammortizzabili al netto delle quote di ammortamento fiscalmente dedotte fino al 2022.

**L'imposta va versata in 2 rate**, tramite il mod.F24 con codice tributo 1127:

- Prima rata (60%) entro il 30.11.2023
- Seconda rata (40%) entro il 30.06.2024.

### **TRATTAMENTO AI FINI IVA**

Ai fini IVA l'estromissione rappresenta una destinazione dell'immobile a finalità estranee all'esercizio dell'impresa. Vengono quindi applicate le regole ordinarie, pertanto:

- Rientra nel campo di applicazione dell'IVA (esente/imponibile) l'estromissione dell'immobile per il quale all'atto dell'acquisto l'imposta è stata detratta integralmente/parzialmente;
- È fuori campo IVA l'estromissione dell'immobile per il quale all'atto dell'acquisto l'imposta non è stata detratta.

Nel caso in cui l'estromissione rientra nel campo di applicazione dell'IVA va emessa una **fattura elettronica per "autoconsumo" entro il 31.05.2023**.

### **IMMOBILI IN LOCAZIONE**

L'estromissione può avere ad oggetto anche un immobile strumentale concesso in locazione.

Nel caso in cui i canoni di locazione dei primi mesi del 2023 siano assoggettati ad IVA, è necessario procedere alla rettifica dei documenti emessi con addebito dell'imposta, tramite l'emissione di una nota di variazione.

Inoltre, poiché l'immobile si considera posseduto a titolo personale dall'imprenditore fin



dal 01.01.2023, l'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione va determinata con l'aliquota del 2%.

Riassumendo, per gli immobili in locazione:

1. Emissione nota di credito per le fatture dei canoni dei primi mesi del 2023 assoggettati ad IVA/esenti;
2. Emissione fattura alla data dell'opzione "contabile" di fuoriuscita dall'immobile;
3. Integrazione imposta di registro dovuta sul canone di locazione.

### **EFFETTI REDDITUALI**

A seguito dell'estromissione l'immobile rientra nella "sfera personale" dell'imprenditore e di conseguenza dovrà essere dichiarato nel quadro RB del mod. REDDITI a partire dal 2024 (redditi 2023).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

STUDIO PARTES