

FUORIUSCITA AGEVOLATA DI BENI D'IMPRESA

Legge di Bilancio 2026 — Guida operativa sintetica

Rif. normativo: Legge 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, commi 35–41

1. Panoramica delle misure agevolate

La Legge di Bilancio 2026 ripropone tre distinti strumenti per far uscire beni dal patrimonio d'impresa con fiscalità ridotta:

Misura	A chi si applica / oggetto
Assegnazione o cessione agevolata ai soci	Società (s.n.c., s.a.s., s.r.l., s.p.a., s.a.p.a.) → beni immobili non strumentali per destinazione e beni mobili registrati non strumentali
Trasformazione agevolata in società semplice	Società con oggetto esclusivo/principale la gestione di immobili o beni mobili registrati
Estromissione agevolata immobile strumentale	Solo imprenditori individuali → immobili strumentali per natura e per destinazione

2. Estromissione agevolata (imprenditore individuale)

2.1 Chi può accedere

Solo gli imprenditori individuali che possedevano l'immobile strumentale al 31 ottobre 2025.

Sono esclusi: esercenti arti e professioni, società, imprese cessate al 1° gennaio 2026, imprese in affitto/usufrutto, imprese in procedura concorsuale, enti non commerciali.

2.2 Quali immobili

Categoria	Descrizione
Strumentali per destinazione	Usati esclusivamente nell'attività d'impresa, indipendentemente dalla categoria catastale. L'agevolazione si applica solo agli immobili usati direttamente ed esclusivamente dall'imprenditore.
Strumentali per natura	Immobili non riconvertibili senza radicali trasformazioni (cat. A/10, B, C, D, E). Agevolabili anche se non usati direttamente, dati in locazione o in comodato.

Condizioni aggiuntive: l'immobile deve essere iscritto nell'inventario (contabilità ordinaria) o nel registro dei beni ammortizzabili (contabilità semplificata) alla data del 31 ottobre 2025.

Non rientrano: immobili merce, immobili patrimonio (salvo A/10) e immobili in leasing non riscattati entro il 30 settembre 2025.

2.3 Come si esercita l'opzione

Tramite comportamento concludente entro il 31 maggio 2026, ovvero:

- annotazione nel libro giornale (contabilità ordinaria);
- annotazione nel registro dei beni ammortizzabili (contabilità semplificata);
- indicazione nel quadro RQ del Modello Redditi 2027.

L'operazione ha effetto retroattivo dal 1° gennaio 2026. Non è richiesto atto notarile.

2.4 Imposta sostitutiva

Aliquota: 8% sulla differenza tra valore normale dell'immobile e costo fiscalmente riconosciuto.

L'imposta sostituisce IRPEF (e addizionali) e IRAP. Il valore normale può essere sostituito dal valore catastale (moltiplicatori ex art. 52, D.P.R. n. 131/1986).

Scadenza	Adempimento
31 maggio 2026	Termine per esercitare l'opzione (comportamento concludente)
30 novembre 2026	1° rata: 60% dell'imposta sostitutiva
30 giugno 2027	2° rata: 40% dell'imposta sostitutiva

3. Cessione successiva dell'immobile estromesso

3.1 Quando la plusvalenza non è tassabile

Secondo l'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, le plusvalenze da cessione di immobili acquistati da oltre cinque anni non sono imponibili (redditi diversi).

L'estromissione non interrompe il termine quinquennale: i cinque anni decorrono dalla data di acquisto originaria, non dalla data di estromissione (circ. AdE n. 188/E/1998).

3.2 Strategie di ottimizzazione

Scenario	Strategia consigliata
Immobile acquistato da oltre 5 anni → cessione successiva	Conveniente usare il valore catastale come base dell'estromissione: si minimizza l'imposta sostitutiva all'8%. La plusvalenza sulla cessione successiva non è tassabile (quinquennio già decorso).
Immobile acquistato da meno di 5 anni → cessione successiva	Conveniente usare il valore di mercato come base dell'estromissione: la plusvalenza viene "pagata" con l'imposta sostitutiva all'8%. Il costo riconosciuto dell'immobile coincide con il corrispettivo di cessione ⇒ nessuna plusvalenza aggiuntiva.

In alcuni casi, valorizzare l'estromissione al valore catastale può generare addirittura una minusvalenza, azzerando l'imposta sostitutiva dell'8%.

4. Assegnazione e cessione agevolata ai soci

4.1 Soggetti e oggetto

Possono accedere: s.n.c., s.a.s., s.r.l., s.p.a., s.a.p.a. I soci devono risultare iscritti al 30 settembre 2025 (o entro il 30 gennaio 2026 con atto anteriore al 1° ottobre 2025).

Oggetto: immobili non strumentali per destinazione (inclusi immobili merce, patrimonio, strumentali per natura non usati direttamente) e beni mobili iscritti in pubblici registri non strumentali.

4.2 Imposta sostitutiva

- 8% per la generalità delle società;
- 10,5% per le società di comodo (non operative in almeno 2 degli ultimi 3 periodi d'imposta).

Base imponibile: differenza tra valore normale (o corrispettivo) e costo fiscalmente riconosciuto. Per gli immobili, in caso di assegnazione, è possibile usare il valore catastale su richiesta della società.

Riserve in sospensione d'imposta annullate: imposta sostitutiva del 13%.

4.3 Imposte di trasferimento

- Imposta di registro: ridotta alla metà;
- Imposte ipotecarie e catastali: misura fissa.

IVA: si applicano le regole ordinarie.

4.4 Effetti per il socio assegnatario

In caso di distribuzione di utili o riserve di utili: dividendo imponibile pari a (valore assegnato netto debiti) – (plusvalenza tassata con imposta sostitutiva).

In caso di rimborso riserve di capitale: il valore assegnato riduce il costo della partecipazione in capo al socio.

Attenzione: le operazioni di assegnazione/cessione agevolata interrompono il quinquennio ex art. 67 TUIR. Il termine riparte dalla data dell'operazione agevolata in capo al socio assegnatario.

4.5 Scadenze

Scadenza	Adempimento
30 settembre 2026	Stipula dell'atto di cessione o assegnazione
30 settembre 2026	Versamento 1° rata: 60% dell'imposta sostitutiva
30 novembre 2026	Versamento 2° rata: 40% dell'imposta sostitutiva

5. Trasformazione agevolata in società semplice

Possono accedere le società (di persone o di capitali) il cui oggetto esclusivo o principale è la gestione di immobili e/o beni mobili registrati. La compagine sociale deve essere la stessa al 30 settembre 2025 e alla data dell'atto di trasformazione.

Oggetto: stesse regole dell'assegnazione agevolata (tutti gli immobili tranne quelli strumentali per destinazione). I beni non agevolabili scontano la tassazione ordinaria.

Imposta sostitutiva e base imponibile: stesse regole dell'assegnazione agevolata.

La trasformazione non interrompe il quinquennio ex art. 67 TUIR → differenza chiave rispetto all'assegnazione agevolata.

Imposte di trasferimento: non dovute (non vi è passaggio di proprietà); imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Scadenza	Adempimento
30 settembre 2026	Stipula dell'atto di trasformazione
30 settembre 2026	Versamento 1° rata: 60% dell'imposta sostitutiva
30 novembre 2026	Versamento 2° rata: 40% dell'imposta sostitutiva

Non lasciare che il tuo patrimonio resti "incastrato" in strutture societarie inefficienti o troppo costose. Una valutazione preventiva è essenziale per calcolare l'effettiva convenienza dell'operazione e scegliere il valore (catastale o di mercato) più corretto per i tuoi obiettivi futuri.

Contatta lo Studio Nonelli per una consulenza personalizzata: lo facciamo da più di vent'anni, con la stessa passione con cui si prepara una barca per la traversata.