

## La circolare tributaria n. 19/2018

# La fiscalità degli immobili patrimonio e la compilazione del modello redditi

di Sandro Cerato - dottore commercialista, revisore legale e pubblicista

*I proventi derivanti dal possesso di immobili patrimonio delle imprese sono imponibili, a norma dell'[articolo 90](#), comma 1, Tuir, per un importo pari al maggior valore tra la rendita catastale (rivalutata del 5%) e il canone di locazione, ridotto nel limite del 15% delle spese di manutenzione ordinaria sostenute e documentate. A fronte della determinazione agevolata del provento immobiliare in parola, resta ferma l'indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi di reddito (ivi incluse le quote di ammortamento) stabilita dall'[articolo 90](#), comma 2, Tuir, per la generalità degli immobili patrimoniali. A livello di dichiarazione dei redditi sono presenti, nel quadro RF, specifici righe che rendono applicabile tale modalità di tassazione: in particolare, nel modello redditi SC 2018 è presente, tra le variazioni in aumento, il rigo RF10 in cui riportare il reddito determinato su base catastale e il rigo RF11 in cui indicare i costi relativi agli immobili patrimonio da neutralizzare in quanto non deducibili. Tra le variazioni in diminuzione, si segnala, invece, il rigo RF39, in cui occorre riportare i proventi degli immobili patrimonio da neutralizzare.*

## Premessa

I componenti di reddito riconducibili agli immobili di proprietà dell'impresa concorrono a formare il reddito di impresa in maniera differente a seconda che si tratti di immobili merce, strumentali (per natura o per destinazione, anche *pro tempore*) o immobili patrimonio.

Le tipologie di immobili delle imprese	
Immobili strumentali	<p>Ai sensi dell'<a href="#">articolo 43</a>, comma 2, Tuir, sono considerati immobili strumentali per natura, gli immobili che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se a disposizione ovvero dati in locazione o concessi in comodato<sup>1</sup>. Come chiarito dall'Amministrazione finanziaria (<a href="#">risoluzione n. 3/330/1989</a>) sono considerati strumentali per natura le unità immobiliari che risultino classificate o classificabili in Catasto in una delle seguenti categorie:</p> <p>C (unità immobiliari a destinazione ordinaria, commerciale e varia)            B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi);            D (immobili a destinazione speciale);            E (immobili a destinazione particolare);</p>

<sup>1</sup> La strumentalità per natura degli immobili ha quindi carattere oggettivo, non rilevando l'utilizzazione o meno degli stessi per l'esercizio dell'impresa.

	<p>A/10 (uffici e studi privati, se la destinazione a ufficio o studio privato risulta dalla licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria)</p> <p>Ai sensi dell'<a href="#">articolo 43</a>, comma 2, Tuir, sono strumentali per destinazione gli immobili “<i>utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore</i>”.</p> <p>Nel contesto di alcuni documenti di prassi, l'Agenzia delle entrate ha precisato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'unità immobiliare adibita ad abitazione del custode, annessa a un opificio industriale, è un immobile strumentale e, per tale ragione, è soggetta ad ammortamento (<a href="#">risoluzione n. 9/885/1982</a>)<sup>2</sup> ;</li> <li>• anche i terreni possono risultare strumentali per destinazione, a condizione che partecipino a un processo produttivo; questo è il tipico caso, ad esempio, di un terreno permanentemente adibito dalle imprese edili a deposito di materiale (<a href="#">risoluzione n. 7/1579/1982</a>);</li> <li>• è esclusa la strumentalità per destinazione degli immobili abitativi locati a terzi, ritenendoli oggetto dell'attività propria dell'impresa (risoluzione n. 9/885/1982 e <a href="#">circolare n. 112/E/1999</a>)</li> </ul> <p>Sono definiti immobili strumentali per destinazione <i>pro tempore</i>, ai sensi dell'articolo 43, comma 2, ultimo periodo, Tuir, i fabbricati concessi in uso dal datore di lavoro a propri dipendenti che, per esigenze di lavoro, abbiano trasferito la loro residenza anagrafica nel Comune in cui prestano la loro attività, per il periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e nei due periodi successivi</p>
<p>Immobili merce</p>	<p>Si definiscono immobili merce quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa. A tal fine, rileva l'oggetto dell'attività dell'impresa che risulta dallo statuto sociale oppure, in subordine, l'oggetto dell'attività effettivamente svolta. Conseguentemente, costituiscono “immobili merce” i fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita dalle società immobiliari di costruzione e ristrutturazione, nonché gli immobili (terreni e fabbricati) acquistati per la rivendita dalle società di compravendita immobiliare</p>
<p>Immobili patrimonio</p>	<p>Rientrano nella categoria degli immobili patrimonio, i fabbricati che non sono strumentali per l'esercizio dell'impresa (per destinazione e/o per natura) e sono diversi da quelli c.d. merce, al cui scambio o produzione è diretta l'attività dell'impresa</p>

In particolare, ai sensi dell'[articolo 83](#), Tuir, i proventi derivanti dagli immobili merce e strumentali concorrono alla formazione del reddito d'impresa secondo le risultanze del Conto economico, mentre i proventi derivanti dal possesso di immobili patrimonio sono imponibili nel rispetto di quanto prescritto dall'[articolo 90](#), Tuir, che prevede un trattamento impositivo differente a seconda del luogo in cui gli immobili patrimonio sono situati: se ubicati nel territorio dello Stato, i proventi realizzati seguono la disciplina dei redditi fondiari di cui all'[articolo 37](#), Tuir, mentre se situati all'estero, i proventi in parola devono essere assoggettati alle disposizioni contemplate dall'[articolo 70](#), Tuir.

<sup>2</sup> Dello stesso avviso anche la giurisprudenza di merito che ha riconosciuto la strumentalità dei fabbricati inclusi nel perimetro aziendale utilizzati quali abitazioni del personale dell'impresa (CTC n. 761 del 18 marzo 1994).

A norma dell'[articolo 90](#), comma 1, Tuir, che rinvia all'articolo 70, comma 2, Tuir, il reddito derivante dai fabbricati patrimoniali ubicati all'estero concorre alla formazione del reddito d'impresa:

- in base all'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta;
- ovvero, nel caso di redditi non soggetti a imposizione nello Stato estero, in base all'ammontare percepito nel periodo d'imposta, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese.

Nel prosieguo del presente intervento verrà esaminato il trattamento fiscale degli immobili patrimonio situati all'interno del territorio dello Stato, in relazione ai quali, al fine di determinare correttamente il reddito da assoggettare a tassazione, occorre altresì distinguere quelli che sono tenuti a disposizione dalle imprese da quelli che, invece, sono concessi in locazione.

### Immobili patrimonio tenuti a disposizione dalle imprese

Gli immobili appartenenti all'impresa, diversi da quelli strumentali e da quelli merce, confluiscono nella categoria residuale dei c.d. "immobili patrimonio", il cui trattamento fiscale è disciplinato dall'articolo 90, Tuir. Quest'ultima disposizione del testo unico, tenuto conto dell'estraneità di tali immobili rispetto al normale svolgimento dell'attività d'impresa, dispone che i relativi proventi debbano concorrere alla formazione del reddito d'impresa nel rispetto delle regole proprie dei redditi fondiari<sup>3</sup> e non sulla base dei costi e ricavi a essi afferenti.

Conseguentemente, il reddito degli immobili patrimonio tenuti a disposizione è determinato in base alla rendita catastale rivalutata del 5% (ovvero, per i terreni, degli specifici coefficienti previsti per il reddito dominicale e agrario). Inoltre, nel caso di unità immobiliari non locate, si applica la maggiorazione di un terzo prevista dall'[articolo 41](#), Tuir, in virtù del richiamo operato dall'articolo 90, Tuir.

### Immobili patrimonio di interesse storico e/o artistico a disposizione delle imprese

L'articolo 90, comma 1, Tuir, come modificato dall'[articolo 4](#), comma 5-*sexies*, lettera b), D.L. 16/2012, prevede, inoltre, un particolare regime impositivo per gli immobili patrimonio c.d. "vincolati", intendendosi per tali quelli che, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (codice dei beni culturali e

---

<sup>3</sup> Nello specifico, i redditi degli immobili patrimonio situati nel territorio dello Stato concorrono a formare il reddito dell'impresa in base all'ammontare determinato secondo le disposizioni previste dal Titolo I, Capo II, Tuir per le persone fisiche.

del paesaggio) sono riconosciuti di interesse rilevante per motivi storici, artistici, archeologici, culturali, etc..

Dal possesso di tali immobili conseguono, in capo al possessore, una serie di circoscritti obblighi (ad esempio conservazione, manutenzione, prelazione statale in caso di vendita, apertura al pubblico, etc.) che vengono parzialmente compensati da un trattamento fiscale significativamente agevolato.

In particolare, a decorrere dal periodo d'imposta successivo al 31 dicembre 2011, *“per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al D.Lgs. 42/2004, il reddito medio ordinario di cui all'articolo 37, comma 1, è ridotto del 50% e non si applica comunque l'articolo 41”*. Conseguentemente, i proventi derivanti da immobili patrimonio di interesse storico-artistico, che sono a disposizione delle imprese, concorrono alla formazione del reddito d'impresa sulla base della rendita catastale, rivalutata del 5% e ridotta del 50%.

Per gli immobili di interesse storico e/o artistico, come espressamente disposto dall'[articolo 90](#), comma 1, Tuir, non trova applicazione la maggiorazione di un terzo del reddito fondiario contemplata dall'[articolo 41](#), Tuir che, invece, risulta applicabile alla generalità degli altri immobili patrimonio tenuti a disposizione dalle imprese.

### Immobili patrimonio locati dalle imprese

A norma dell'articolo 90, comma 1, Tuir, gli immobili patrimonio che vengono concessi in locazione a terzi concorrono a formare il reddito d'impresa per un imponibile pari al maggior valore tra:

- la rendita catastale rivalutata del 5%, ai sensi dell'articolo 3, [comma 48](#), L. 662/1996, e;
- il canone di locazione pattuito in contratto:
  - assunto per l'intero importo (senza poter invocare la riduzione forfetaria delle spese prevista dall'[articolo 37](#), comma 4-*bis*, Tuir)<sup>4</sup> ovvero;

---

<sup>4</sup> La locazione di fabbricati da parte delle persone fisiche genera, in linea generale, un reddito fondiario determinato secondo le regole stabilite dall'articolo 37, comma 4-*bis*, Tuir, ovvero assumendo il maggior ammontare tra il canone risultante dal contratto di locazione ridotto forfetariamente del 5% (25% per i fabbricati ubicati in Venezia centro, isole della giudecca, Murano e Burano) e la rendita catastale iscritta in catasto, rivalutata del 5%.

- eventualmente ridotto soltanto dell'importo delle spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute sull'immobile e rimaste a carico dell'impresa<sup>5</sup>, considerate fino a corrispondenza di un tetto massimo di riduzione dei canoni di locazione pari al 15% dei medesimi.

Come precisato dall'Agenzia delle entrate:

*“Se le parti stabiliscono nel contratto di locazione che le spese di manutenzione ordinaria siano addebitate al conduttore anziché al locatore, quest'ultimo non potrà dedurre gli importi delle spese in argomento e il canone rileverà per l'intero ammontare contrattualmente previsto”* ([circolare n. 10/E/2016](#)).

Pertanto, se l'impresa documenta spese di manutenzione ordinaria:

- eccedenti la soglia massima del 15% dei canoni di locazione, l'abbattimento dei canoni continua a essere riconosciuto nel limite del 15%;
- inferiore alla soglia massima del 15% dei canoni di locazione, l'abbattimento viene riconosciuto fino a concorrenza delle spese di manutenzione sostenute e rimaste a carico.

Resta, naturalmente, inteso che se le spese di manutenzione ordinaria sostenute da un'impresa risultassero, in un determinato periodo d'imposta, superiori al limite del 15%, l'eccedenza non rileva nei periodi d'imposta successivi, anche se l'importo delle spese sostenute nel corso di essi fosse inferiore al predetto limite.

### Spese di manutenzione che concorrono al *plafond* del 15%

Le spese ammesse in deduzione analitica (fino a concorrenza del 15% del canone annuo di locazione pattuito in contratto) sono soltanto quelle comprovate per mezzo di contratti, attestazioni di pagamento, fatture e ricevute fiscali (circolare n. 10/E/2006) relative a interventi di manutenzione ordinaria, intendendosi per tali gli interventi edilizi consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e di quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ai sensi dell'[articolo 3](#), comma 1, lettera a), D.P.R. 380/2001. A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria, così come precisato dalla prassi dell'Agenzia delle entrate, gli interventi indicati nella seguente tabella.

---

<sup>5</sup> A tal proposito, si rileva che l'articolo 1576, cod. civ. pone a carico del locatore l'obbligo di eseguire, per la durata della locazione, tutte le riparazioni necessarie per il mantenimento in buono stato del bene locato, eccetto le spese di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

**Interventi di manutenzione ordinaria<sup>6</sup>**  
**(circolare n. 57/E/1998, risoluzioni n. 322465/1986, n. 551410/1989 e n. 551463/1990 e DRE Lombardia n. 1509/1999 e n. 69425/1999)**

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazione recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso;
- adeguamento degli impianti elettrici e di riscaldamento;
- rifacimento di parte delle strutture portanti dei pavimenti e dei rivestimenti;
- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- sostituzione di serramenti interni ed esterni;
- interventi sulle parti lignee esterne e realizzazione di poggiate aricchenti la facciata;
- demolizione di tramezzature e realizzazione di nuove mura divisorie;
- chiusura di vani porta esistenti con apertura di nuovi vani;
- spostamento della cucina in altro locale, creazione di un nuovo bagno e spostamento del bagno preesistente;
- posa in opera di nuovi impianti e rivestimenti;
- sostituzione delle funi degli ascensori e dei pannelli per adeguamento alle norme di legge;
- sostituzione della centralina e delle sonde per la regolazione automatica del calore distribuito dalla centrale termica;
- riparazione di perdite d'acqua delle condotte in pressione dell'impianto condominiale;
- lavori di scavo e ripristino del piano cortile e posa in opera di tubi per il trasferimento del contatore dell'acqua potabile;
- sostituzione del manto di tegole;
- rifacimento dell'impermeabilizzazione e del piano piastrellato;
- impermeabilizzazione delle grondaie del tetto;
- verniciatura dei parapetti in metallo dei balconi

**Spese di manutenzione che non concorrono al *plafond* del 15%**

Non possono essere portate in deduzione dal canone di locazione, né comunque essere dedotte dal reddito d'impresa, poiché non contemplate dall'[articolo 90](#), Tuir, le spese sostenute per effettuare sui

<sup>6</sup> Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle entrate, sono assimilate alle manutenzioni ordinarie le piccole riparazioni del fabbricato e dei relativi impianti (risoluzione n. 551463/1990 e circolare n. 98/2000).

fabbricati patrimoniali interventi di recupero diversi da quelli di manutenzione ordinaria descritti nel paragrafo precedente, vale a dire gli oneri sostenuti a fronte interventi di manutenzione straordinaria<sup>7</sup>, di restauro<sup>8</sup>, di risanamento conservativo<sup>9</sup> e di ristrutturazione edilizia<sup>10</sup> ([circolare n. 10/E/2006](#)).

Tipologia di intervento	Tipologia di intervento
Interventi di manutenzione straordinaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• installazione di ascensori e scale di sicurezza;</li> <li>• realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;</li> <li>• sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;</li> <li>• rifacimento di scale e rampe;</li> <li>• interventi finalizzati al risparmio energetico;</li> <li>• recinzione dell'area privata (realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate);</li> <li>• costruzione di scale interne;</li> <li>• demolizione e rifacimento dei canali di grondaia e pluviali in lamiera con nuovi elementi di rame e nuove installazioni;</li> <li>• sostituzione dei cancelletti di ingresso carraio e pedonabile con altri aventi caratteristiche e colori diversi;</li> <li>• realizzazione di un marciapiede su suolo privato con posa di nuova pavimentazione;</li> <li>• installazione di un nuovo impianto di condizionamento con unità refrigerante esterna e unità ventilanti interne pensili;</li> <li>• sostituzione della caldaia esistente e installazione di un nuovo bollitore per acqua sanitaria;</li> <li>• modifica dell'impianto idrico con sostituzione e nuovo posizionamento dell'autoclave;</li> <li>• interventi di adeguamento degli impianti alle norme antincendio;</li> <li>• apertura di lucernari di mansarde, senza modifica della destinazione d'uso;</li> <li>• demolizione e ricostruzione di tramezzi e solai (Consiglio di Stato n. 301 del 1° marzo 1993);</li> <li>• costruzione o rifacimento totale di sistemazioni esterne (TAR Puglia n. 338 del 29 settembre 1982);</li> <li>• inserimento di nuovi servizi igienici in mancanza o in presenza degli stessi (TAR Piemonte n. 505 del 6 novembre 1979);</li> <li>• realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e tecnologici, quali impianti ecologici, audiovisivi, acustici, di riscaldamento di raffreddamento e antincendio (Consiglio di Stato n. 194 del 7 aprile 1989);</li> <li>• installazione di un ascensore (TAR Lombardia n. 235 dell'8 giugno 1984)</li> </ul>

<sup>7</sup> Rientrano nel novero degli interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso dell'immobile: eventuali interventi di manutenzione ordinaria eseguiti come completamento necessario di un intervento di manutenzione straordinaria, sono assorbiti in tali ultimi interventi ([risoluzione n. 551463/1990](#)).

<sup>8</sup> Gli interventi di restauro consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico o artistico a una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare e si concretizzano nella conservazione degli originari elementi, ovvero nella sostituzione degli elementi stessi ricorrendo a tecnologie e materiali simili a quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

<sup>9</sup> Gli interventi di risanamento conservativo consistono nell'adeguare a una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali e funzionali.

<sup>10</sup> Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono finalizzati a modificare la struttura dell'immobile, che va a costituire un'entità ontologicamente e qualitativamente diversa dalla precedente.

Interventi di restauro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;</li> <li>• adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;</li> </ul>
Interventi di risanamento conservativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche attraverso demolizioni;</li> <li>• innovazione delle strutture verticali e orizzontali;</li> <li>• modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari, per una loro più funzionale distribuzione</li> </ul>
Interventi di ristrutturazione edilizia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ampliamenti di superficie;</li> <li>• trasformazione di locali accessori in locali residenziali;</li> <li>• mutamento di destinazione d'uso degli edifici;</li> <li>• costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;</li> <li>• riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni</li> </ul>

La dottrina è dell'avviso che dal sostenimento di tali spese consegue comunque un incremento del valore dell'immobile, tale da legittimare l'iscrizione di tali costi a incremento del valore fiscale dell'immobile stesso, rilevante ai fini della determinazione della plusvalenza o minusvalenza in caso di cessione del fabbricato<sup>11</sup>.

### Immobili patrimonio di interesse storico o artistico locati a terzi

L'[articolo 4](#), comma 5-*sexies*, lettera b), D.L. 16/2012, modificando l'[articolo 90](#), Tuir, ha disposto, sempre a decorrere dal periodo d'imposta successivo al 31 dicembre 2011, un regime fiscale particolarmente agevolato applicabile anche ai canoni derivanti dalla locazione di "immobili vincolati" prevedendo che, se il canone risultante dal contratto di locazione ridotto del 35% è superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito deve essere determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Come chiarito dall'Amministrazione finanziaria:

*"Per la determinazione del reddito imponibile, occorre sempre partire dalla rendita catastale rivalutata, ridotta del 50% e poi raffrontare la stessa con il canone di locazione ridotto del 35% (risoluzione n. 144/E/2012)".*

Resta inteso che la disposizione fiscale in analisi interessa esclusivamente i fabbricati "vincolati" relativi a imprese commerciali aventi destinazione di civile abitazione (accatastati nel gruppo A, al di fuori della categoria A/10) e costituenti meri immobili patrimonio: gli immobili vincolati

<sup>11</sup> In merito al trattamento fiscale delle plusvalenze e delle minusvalenze derivanti dalla cessione degli immobili patrimonio, valgono le medesime regole previste per la cessione degli immobili strumentali, come si evince dagli articoli 86, comma 1, e 101, comma 1, Tuir, i quali fanno espressamente riferimento ai beni relativi all'impresa.



costituenti per l'impresa immobili merce o immobili strumentali esulano, infatti, da tale disciplina, e concorrono alla formazione del reddito d'impresa in base alle risultanze del Conto economico di bilancio, ai sensi del citato [articolo 83](#), Tuir.

### Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi

A fronte della determinazione agevolata del provento immobiliare confluyente nel reddito d'impresa, resta ferma l'ineducibilità delle spese e degli altri componenti negativi di reddito (ivi incluse le quote di ammortamento<sup>12</sup>) sancita, per la generalità degli immobili patrimoniali, dall'[articolo 90](#), comma 2, Tuir. La motivazione alla base di tale divieto deriva dal meccanismo di determinazione della rendita catastale: le spese e gli altri componenti negativi di reddito afferenti gli immobili patrimoniali risultano, infatti, già scontati dal reddito fondiario e quindi considerati in sede di definizione delle tariffe d'estimo assunte a base per la determinazione della rendita catastale.

In altri termini, in ragione del principio che giustifica l'ineducibilità delle spese ai sensi dell'articolo 90, comma 2, Tuir, rientrerebbero nell'ambito applicativo della disposizione unicamente le componenti negative considerate nella determinazione della tariffa d'estimo che costituisce la base di calcolo del reddito prodotto da ciascun immobile.

Per le suddette motivazioni, l'ineducibilità sancita dall'articolo 90, comma 2, Tuir, interessa soltanto le spese di manutenzione e riparazione<sup>13</sup> e ogni altra spesa o perdita specificamente riferita alle singole unità costituenti immobili patrimoniali, non invece le spese generali di gestione della società.

Va osservato, però, che per le imprese di gestione immobiliare non risulta agevole distinguere i costi relativi agli immobili, che devono essere considerati indeducibili, da quelli che non hanno un nesso diretto con i beni patrimoniali dell'impresa e che, pertanto, seguono i principi generali di deducibilità. A tal fine, si può fare riferimento alle conclusioni cui è giunta l'Associazione dottori commercialisti di Milano con la norma di comportamento n. 156, secondo cui risultano ammesse in deduzione dal reddito di impresa delle società di gestione immobiliare:

*- le spese per il personale addetto alla contabilità, ovvero le spese per la tenuta contabile;*

<sup>12</sup> Sul tema della deducibilità delle spese relative agli immobili patrimoniali, l'Agenzia delle entrate ([circolare n. 7/E/2011](#)) ha affermato l'ineducibilità fiscale degli ammortamenti relativi ai beni patrimonio. È stato, infatti, precisato che "per i beni che per le loro caratteristiche rientrano fra quelli contemplati dall'articolo 90, Tuir, ancorché diversamente rappresentati nel bilancio las compliant, il relativo ammortamento non assume rilievo ai fini fiscali".

<sup>13</sup> Il suddetto divieto di deducibilità non si applica, a norma dell'articolo 100, comma 2 lettera e), Tuir, alle spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro degli immobili vincolati nella misura effettivamente rimasta a carico, a condizione che la necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, risulti da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali, previo accertamento della loro congruità effettuato d'intesa con il competente ufficio dell'Agenzia del territorio.

- le spese per la consulenza fiscale e societaria;
- gli emolumenti per l'organo di controllo, ove nominato;
- i compensi dell'organo amministrativo, a esclusione dello specifico compenso per la gestione degli immobili eventualmente delegata ad alcuni amministratori.

Sono indeducibili, invece, secondo la richiamata norma di comportamento, le spese per il personale addetto ai servizi di custodia o di portineria, alla manutenzione degli edifici o dedicato all'Amministrazione e gestione degli stabili, in quanto legate alla corrente redditività dell'immobile.

### Immobili patrimonio concessi in uso ai dipendenti

Sempre in deroga all'[articolo 90](#), comma 2, Tuir, risultano ammessi in deduzione dal reddito d'impresa, per la generalità degli immobili patrimoniali, i canoni di locazione (anche finanziaria) e le spese di manutenzione delle unità immobiliari concesse in uso ai dipendenti, per l'importo costituente reddito in capo ai dipendenti stessi a norma dell'[articolo 51](#), comma 4, lettera c), Tuir. In particolare, quest'ultima disposizione del testo unico prevede che, per i fabbricati concessi al dipendente (in locazione, uso o comodato), si assume come valore del benefit imponibile la differenza tra la rendita catastale del fabbricato<sup>14</sup> – aumentata di tutte le spese inerenti allo stesso, comprese le utenze non a carico dell'utilizzatore – e quanto corrisposto dal dipendente per l'utilizzo del fabbricato stesso. Tuttavia, occorre considerare, ai fini della corretta determinazione del *fringe benefit*, che in caso di concessione dell'immobile connessa all'obbligo di dimorarvi, l'importo da tassare è pari al 30% della predetta differenza.

### ESEMPIO 1

Si pensi, ad esempio, a un alloggio concesso dal datore di lavoro al custode di uno stabilimento, le cui spese di manutenzione e relative utenze, sono a carico del datore di lavoro.

Rendita catastale: 1.100 euro

Costo annuo manutenzione sostenuto: 1.000 euro

Costo utenze: 400 euro

Utilizzo gratuito del custode: costo di affitto zero

<sup>14</sup> In caso di assegnazione di un immobile, che seppur obbligato all'iscrizione al catasto risulta privo di rendita, la differenza si calcola sulla rendita presunta calcolata su fabbricati similari.

Compenso in natura a carico del custode: 750 euro pari al 30% di 2.500 euro = (1.100 + 1.000 + 400)  
Importo deducibile dal reddito d'impresa relativo alle manutenzioni effettuate sull'immobile: 750 euro  
(limite del *fringe benefit* per il dipendente)

L'Agenzia delle entrate ([circolare n. 326/E/1997](#)) ha precisato, tra l'altro, che per spese inerenti al fabbricato s'intendono tutte quelle spese che non vengono considerate in sede di determinazione di rendita catastale quali, ad esempio, la luce, il gas, il telefono e la tassa di rifiuti solidi urbani il condominio. Al contrario, non si devono considerare, perché già incluse nella rendita, le spese di ordinaria manutenzione, assicurazione e amministrazione del fabbricato, relative ai servizi comuni.

### ESEMPIO 2

---

La società Alfa Srl affitta un'abitazione per il proprio dipendente non per servizio di custodia.

Rendita catastale: 1.900 euro

Spese di manutenzione del fabbricato: 700 euro

Addebito al dipendente: 1.000 euro

Il *fringe benefit* è pari a 1.600 euro (base imponibile fiscale e contributiva), ovvero 1.900 euro + 700 euro – 1.000 euro

Importo deducibile dal reddito d'impresa relativo alle manutenzioni effettuate sull'immobile: 700 euro

### La disciplina degli interessi passivi degli immobili patrimonio

Con riferimento agli interessi passivi relativi a immobili patrimonio, l'Agenzia delle entrate (circolari [n. 19/E/2009](#) e [n. 37/E/2009](#)) ha chiarito che:

- gli interessi passivi di funzionamento, sono integralmente indeducibili ai sensi dell'[articolo 90](#), comma 2, Tuir;
- gli interessi passivi a servizio di finanziamenti contratti per la costruzione o per l'acquisto degli immobili di cui all'articolo 90, comma 1, Tuir, sono deducibili, ai sensi dell'[articolo 96](#), Tuir.

L'articolo 1, [comma 35](#), L. 244/2007, ha previsto, infatti, che tra i componenti indeducibili di cui all'articolo 90, comma 2, Tuir, non si debbano ricomprendere gli interessi passivi relativi ai finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili patrimonio, il che vuol dire che tali interessi risulteranno deducibili secondo le ordinarie disposizioni di cui all'articolo 96, Tuir. Questa disposizione del testo unico dispone che gli interessi passivi e gli oneri assimilati diversi da quelli capitalizzati sono deducibili in ciascun periodo di imposta sino a concorrenza degli interessi attivi e dei proventi assimilati

e, per l'eventuale eccedenza, nel limite del 30% del risultato operativo lordo della gestione caratteristica (c.d. "Rol").

Il successivo comma 2 del richiamato articolo 96, Tuir, definisce il Rol come

*“la differenza tra il valore e i costi della produzione di cui alle lettere A) e B) dell’articolo 2425, cod. civ. ... così come risultanti dal Conto economico dell’esercizio” ed esclude dal calcolo del Rol “gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, di cui alla lettera B) n. 10 voci a) e b) dello schema di Conto economico, nonché i canoni di locazione finanziaria di beni strumentali, nonché dei componenti positivi e negativi di natura straordinaria derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda”.*

A tale regola va aggiunta, poi, quella contemplata nel successivo [comma 36](#), articolo 1 della suddetta L. 244/2007, che consente l'integrale deducibilità degli interessi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, senza che gli stessi siano assoggettati al *test* del Rol: non rilevano, infatti, ai fini dell'[articolo 96](#), Tuir (e sono, pertanto, integralmente deducibili) gli *“interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione”*.

Dal combinato disposto normativo dei due commi, consegue che se gli interessi passivi derivano da un finanziamento:

- non garantito da ipoteca su immobili destinati alla locazione, tali interessi permettono un abbattimento del reddito imponibile solo se superano il *test* del Rol, di cui all'articolo 96, Tuir;
- è garantito da ipoteca su immobili destinati alla locazione, gli interessi passivi concorrono all'abbattimento del reddito imponibile, senza bisogno del superamento del *test* del Rol, insieme alle spese di manutenzione ordinaria rientranti nel tetto del 15%.

Dal 2016, per effetto dell'entrata in vigore delle disposizioni prescritte dell'[articolo 4](#), comma 4, D.Lgs. 147/2015, la possibilità di dedurre gli interessi passivi relativi a mutui ipotecari o *leasing* su immobili destinati alla locazione (senza sottostare alle regole di cui all'articolo 96, Tuir) è riservata esclusivamente alle società immobiliari in cui, sia a livello patrimoniale che economico, la parte prevalente è costituita proprio dalla locazione.

In altri termini, il suddetto intervento legislativo ha circoscritto l'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione in parola alle sole immobiliari di gestione “passiva”, vale a dire quelle società:

- il cui attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione e i cui ricavi sono rappresentati per almeno 2/3 da canoni di locazione;

– che effettuano affitti di rami d’azienda immobiliare, il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale dei fabbricati.

### Immobili patrimoniali dalle imprese Oic *adopter* e delle imprese minori

Appare opportuno precisare che, la disciplina prevista per gli immobili patrimonio di cui all’articolo 90, Tuir, commentata nei paragrafi precedenti si applica:

- ai soggetti che redigono il bilancio in conformità alle innovative disposizioni del codice civile (soggetti Oic *adopter*) per i quali, ai sensi dell’[articolo 83](#), Tuir, valgono dal 2016, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti dagli Oic<sup>15</sup>;
- ai soggetti Irpef titolari di reddito d’impresa in regime di contabilità semplificata di cui all’[articolo 66](#), Tuir, per i quali è stato chiarito che, anche a seguito delle modifiche apportate dall’articolo 1, comma [17-23](#), L. 232/2016, i componenti positivi derivanti da immobili patrimoniali continuano a essere imputati secondo il criterio di competenza temporale e non per cassa.

È stato, infatti, integralmente confermato il comma 3, dell’articolo 66, Tuir, nella parte in cui prevede l’applicazione, alle imprese minori, dell’[articolo 90](#), comma 2, Tuir, che disciplina, appunto, il trattamento fiscale dei proventi degli immobili “patrimonio”, diversi da quelli strumentali e merce.

### L’indicazione dei proventi e degli oneri dei beni patrimonio nel modello redditi SC 2018

Nel momento in cui l’impresa possiede un immobile patrimonio essa deve determinare il reddito da dichiarare prescindendo dai componenti positivi (reddito determinato su base catastale) e negativi (costi) imputati a Conto economico: in sede di dichiarazione deve, pertanto, essere operata una variazione in diminuzione per i primi e una in aumento per i secondi. Per tale motivo, a livello di dichiarazione dei redditi sono previsti, nel quadro RF, specifici righe che rendono operativa tale modalità di tassazione. In particolare, nel modello redditi SC 2018 è presente, tra le variazioni in aumento:

- il rigo RF10 in cui riportare il reddito determinato su base catastale e;

<b>RF10</b> Redditi di immobili non costituenti beni strumentali né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività	,00
--	-----

- il rigo RF11 in cui indicare i costi relativi agli immobili patrimonio da neutralizzare in quanto non deducibili.

<sup>15</sup> La disciplina fiscale in argomento è, infatti, espressione di un fenomeno valutativo che esula dalla derivazione rafforzata dal bilancio di cui ai nuovi Oic.

<b>RF11</b> Spese ed altri componenti negativi relativi agli immobili di cui al rigo RF10	,00
---	-----

Tra le variazioni in diminuzione, si segnala, invece, il rigo RF39 in cui dover riportare i proventi degli immobili patrimonio da neutralizzare.

<b>RF39</b> Proventi degli immobili di cui al rigo RF10	,00
---	-----

### ESEMPIO 3

La società Alfa Srl ha concesso in locazione un appartamento di categoria A/2 e rendita catastale (rivalutata) pari a 800 euro, a un canone annuo di 6.000 euro (var – RF39). In relazione all'immobile locato, la suddetta impresa ha sostenuto costi per complessivi 4.000 euro di cui:

- 400 euro di spese condominiali (var + RF11);
- 600 euro di spese di manutenzione straordinaria (var + RF11);
- 1.000 euro di spese di manutenzione ordinaria (var + RF11);
- 2.000 euro per quote di ammortamento (var + RF11).

Per la determinazione del reddito da assoggettare a tassazione occorre considerare il canone annuo pari a 6.000 euro, il quale può essere ridotto delle spese di manutenzione ordinaria (1.000 euro), nel limite del 15% del proprio ammontare (900 euro = 6.000 euro \* 15%): non sono invece da considerare le spese condominiali e quelle di manutenzione straordinaria. Il canone di locazione netto pari a 5.100 euro (6.000 euro – 900 euro), essendo superiore rispetto alla rendita castale rivalutata (800 euro) concorrerà alla formazione del reddito d'impresa (Var + RF10).

<b>RF10</b> Redditi di immobili non costituenti beni strumentali né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività	5.100,00
<b>RF11</b> Spese ed altri componenti negativi relativi agli immobili di cui al rigo RF10	4.000,00
<b>RF39</b> Proventi degli immobili di cui al rigo RF10	6.000,00