

# La tassazione degli immobili “patrimonio” nel reddito d’impresa

di Sandro Cerato - dottore commercialista e pubblicista

*Gli immobili appartenenti alle imprese sono normalmente rilevanti nella determinazione del reddito d’impresa in base alle risultanze contabili. Tale regola vale per gli immobili merce e per quelli strumentali (per natura e per destinazione), mentre per gli immobili c.d. “patrimonio” (o non strumentali) si deve aver riguardo al reddito “catastale” con conseguente irrilevanza di quanto iscritto nel Conto economico (costi e proventi). Nel presente lavoro si intende analizzare le modalità di tassazione di tale ultima categoria di immobili, distinguendo le diverse ipotesi che possono presentarsi: immobile non locato, locato con canone libero di mercato, locato con canone concordato e immobile “vincolato” (anche in tal caso distinguendo tra immobile non locato e locato).*

## Premessa

Le disposizioni normative che regolano il reddito d’impresa (Tuir) suddividono gli immobili in 3 categorie:

- immobili strumentali ([articolo 43](#), Tuir), che a loro volta possono essere “per natura” (classificati nelle categorie A/10, B, C, D ed E), che mantengono la strumentalità anche se non utilizzati o concessi in locazione o comodato, o “per destinazione” (utilizzati direttamente ed esclusivamente per l’attività d’impresa, a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza), che concorrono alla formazione del reddito d’impresa in base alle risultanze contabili (deduzione dei costi, tassazione dei relativi proventi, scorporo del valore dell’area, etc.);
- immobili merce, costituenti oggetto dell’attività d’impresa, che concorrono alla formazione del reddito d’impresa quale rimanenze finali, valorizzate secondo le disposizioni dell’[articolo 92](#), Tuir (ovvero [articolo 93](#), Tuir per le opere ultrannuali);
- immobili non strumentali (o “patrimonio”), individuati per esclusione in quanto non rientranti nelle precedenti categorie indicate. Si tratta di immobili di natura abitativa (altrimenti rientrano tra quelli strumentali per natura), non utilizzati direttamente per lo svolgimento dell’attività d’impresa, né oggetto proprio dell’attività d’impresa.

Mentre per quanto riguarda gli immobili merce e quelli strumentali (per natura o per destinazione) la determinazione del reddito d'impresa avviene in buona sostanza tenendo conto di quanto imputato in contabilità (deduzione dei costi e tassazione dei proventi rivenienti da tali beni), per quelli "patrimoniali" si deve far confluire nel reddito d'impresa il reddito "catastale" (maggiore tra il canone di locazione, eventualmente ridotto di un importo massimo del 15% in presenza di spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute, e la rendita catastale rivalutata), previa "pulizia" del Conto economico (variazione in aumento dei relativi costi e variazione in diminuzione per proventi). Si tratta di una categoria residuale di beni immobili (esclusivamente di natura abitativa), che normalmente costituiscono un investimento da parte delle società e che non sono utilizzati per lo svolgimento dell'attività d'impresa (si pensi, ad esempio, a una società industriale che acquista un immobile abitativo a scopo di mero investimento patrimoniale). Tuttavia ricadono in tale ambito anche gli immobili abitativi detenuti dalle società immobiliari che svolgono attività di gestione di tali beni, per le quali la concessione in locazione non determina in alcun caso la qualifica di immobili strumentali (per destinazione), poiché per rientrare in tale categoria è necessario l'utilizzo diretto ed esclusivo dell'immobile da parte del possessore.

### La determinazione del reddito per gli immobili "patrimonio"

L'[articolo 90](#), Tuir stabilisce che:

*"i redditi degli immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, concorrono a formare il reddito nell'ammontare determinato secondo le disposizioni del Capo II del Titolo I per gli immobili situati nel territorio dello Stato e a norma dell'articolo 70 per quelli situati all'estero. Tale disposizione non si applica per i redditi, dominicali e agrari, dei terreni derivanti dall'esercizio delle attività agricole di cui all'articolo 32, pur se nei limiti ivi stabiliti. 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. In caso di immobili locati, qualora il canone risultante dal contratto di locazione ridotto, fino a un massimo del 15% del canone medesimo, dell'importo delle spese documentate sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione degli interventi di cui alla lettera a), comma 1, articolo 3, D.P.R. 380/2001, risulti superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Per gli immobili locati riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al D.Lgs. 42/2004, qualora il canone*

*risultante dal contratto di locazione ridotto del 35% risulti superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione”.*

Cercando di schematizzare il contenuto della riportata disposizione normativa, è possibile distinguere le seguenti casistiche:

- immobili non locati;
- immobili locati;
- immobili di interesse storico e artistico non locati;
- immobili di interesse storico e artistico locati.

A tali fattispecie si deve poi aggiungere l'ulteriore variabile riferita agli immobili (ordinari e di interesse storico e artistico) locati con canone concordato ai sensi della L. 431/1998. Come si vedrà meglio in seguito, caratteristica comune a tutte le fattispecie è la determinazione del reddito secondo le risultanze catastali, con conseguente necessità, come già anticipato, di “pulire” il Conto economico riprendendo a tassazione i costi relativi ai beni in questione e operando una variazione in diminuzione dei proventi derivanti dall'utilizzo degli stessi (tipicamente il canone di locazione). Una volta operata tale “pulizia” deve essere fatto confluire nel reddito d'impresa il reddito catastale (con una variazione in aumento nel quadro RF).

### Gli immobili non locati

Secondo quanto previsto dal primo periodo dell'[articolo 90](#), Tuir, per gli immobili non locati si rende applicabile l'[articolo 37](#), Tuir (il rimando contenuto nell'articolo 90 è alle disposizioni del capo II, [Titolo I](#), Tuir) per gli immobili ubicati nel territorio dello Stato, e all'[articolo 70](#), Tuir per gli immobili situati in altro Stato.

L'articolo 37, comma 1, Tuir stabilisce che:

*“il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta.*

Nella determinazione del reddito d'impresa deve quindi confluire la rendita catastale dell'immobile (rivalutata del 5%)<sup>1</sup>. Trattandosi inoltre di immobile tenuto a disposizione la rendita così determinata

---

<sup>1</sup> L'articolo 3, comma 48, L. 662/1996, ha previsto che a decorrere dal periodo d'imposta 1997, e fino alla revisione generale delle tariffe d'estimo, le rendite delle unità immobiliari urbane devono essere rivalutate in misura pari al 5%.

deve essere maggiorata di 1/3 ([articolo 41](#), Tuir)<sup>2</sup>.

Secondo quanto precisato dalla [circolare n. 73/E/1994](#) (§ 2.2.2) la maggiorazione di 1/3 non deve essere applicata per le unità immobiliari non a disposizione del contribuente, la cui circostanza deve essere comprovata da un'apposita autocertificazione da fornire a richiesta degli organi di accertamento. In tale dichiarazione (sostitutiva di atto notorio) il contribuente deve attestare l'assenza di un allacciamento alle reti dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas, nonché il fatto che l'unità non sia utilizzata.

Laddove l'immobile sia inagibile per accertato degrado fisico (ad esempio immobile diroccato, pericolante o fatiscente) e per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica (non superabile con interventi di manutenzione) è possibile attivare una procedura catastale tesa a conseguire la variazione dell'accertamento catastale e volta a far risultare la mancanza dei requisiti intrinseci che determinano l'ordinaria destinazione (categoria) del cespite immobiliare. È bene osservare che l'Agenzia delle entrate (sempre nella circolare n. 73/E/1994) ha precisato che *“qualora il contribuente non abbia posto in essere la suddetta procedura il reddito di dette unità immobiliari deve comunque essere assoggettato a imposizione secondo i criteri ordinari”*.

### ESEMPIO 1

La società Alfa Srl detiene un immobile abitativo tenuto a disposizione per l'intero periodo d'imposta, con rendita catastale rivalutata di 1.200 euro; nel corso del periodo d'imposta la società ha sostenuto spese di manutenzione ordinaria per 800 euro. In tal caso la società Alfa deve precedere come segue:

- operare una prima variazione in aumento per le spese relative all'immobile per 800 euro;
- operare una seconda variazione in aumento pari alla rendita catastale rivalutata aumentata di 1/3 (per 1.600 euro).

Si segnala, infine, che in presenza di unità immobiliari sprovviste di rendita catastale, ai fini della determinazione del reddito si deve aver riguardo alla rendita “presunta”, ossia a quella attribuita a immobili simili iscritti in catasto, anch'essa rivalutata del 5% ([articolo 37](#), comma 4, Tuir).

### Immobili di interesse storico e artistico non locati

L'[articolo 4](#), D.L. 16/2012 ha mutato profondamente il trattamento fiscale degli immobili di interesse storico e artistico, e per quel che interessa in questa sede l'[articolo 90](#), Tuir è stato modificato

---

<sup>2</sup> L'aumento di 1/3 è stato introdotto dall'articolo 4, L. 146/1980, il cui comma 2 stabilisce l'applicabilità di tale aumento anche agli immobili detenuti dalle imprese che non siano beni strumentali e che non siano destinate alla locazione.

prevedendo che per gli immobili in questione, che non costituiscono beni-merce né beni strumentali, il reddito medio ordinario è ridotto del 50%, che non si rende applicabile l'aumento di 1/3 della rendita catastale previsto dall'[articolo 41](#), Tuir per gli immobili tenuti a disposizione. In buona sostanza, per tali beni immobili non locati si deve aver riguardo, indipendentemente che lo stesso sia tenuto o meno a disposizione, alla rendita catastale dapprima rivalutata del 5% e successivamente ridotta del 50%.

### ESEMPIO 2

---

La società Beta Srl detiene un immobile abitativo di interesse storico e artistico (che non costituisce né bene-merce né bene strumentale per l'attività) non locato a terzi. La rendita catastale rivalutata è pari a 1.500 euro e non sono state sostenute spese di gestione per 600 euro. In tale ipotesi la società deve:

- operare una variazione in aumento pari alle spese di gestione sostenute per 600 euro;
- operare un'ulteriore variazione in aumento di 750 euro, pari al 50% della rendita catastale rivalutata.

### Immobili non locati situati all'estero

Per quanto riguarda le unità immobiliari situate all'estero, il comma 1, [articolo 90](#), Tuir stabilisce che le stesse rilevino a tassazione secondo le regole dell'[articolo 70](#), comma 2, Tuir, secondo cui:

*“i redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta .... I redditi dei fabbricati non soggetti a imposte sui redditi nello Stato estero concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo d'imposta, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfetaria delle spese”.*

È bene osservare che trattandosi di immobili situati all'estero agli stessi non possono in ogni caso trovare applicazione le regole dei redditi fondiari, poiché secondo l'[articolo 25](#), Tuir tali redditi riguardano esclusivamente gli immobili situati nel territorio dello Stato. Per gli immobili situati all'estero non locati è quindi possibile distinguere le 2 seguenti ipotesi:

1. nello Stato estero l'immobile non è assoggettabile a imposizione, nel qual caso non deve essere dichiarato alcun reddito (a condizione che non vi sia stata percezione di alcuna somma);
2. nello Stato estero l'immobile è tassato in base alle tariffe d'estimo o criteri simili, nel qual caso è necessario dichiarare il reddito derivante dalla valutazione effettuata nello Stato estero, eventualmente ridotta delle spese ivi riconosciute (e spetta il credito d'imposta di cui all'[articolo 165](#), Tuir).

Con la [circolare n. 55/E/2002](#) l'Agenzia delle entrate ha confermato che gli immobili non locati e tenuti a disposizione da parte del proprietario in un Paese che non li assoggetta a tassazione ai fini delle

imposte sui redditi, non producono reddito nemmeno in Italia. È il caso, ad esempio, della Francia, che non assoggetta a tassazione gli immobili tenuti a disposizione (non locati a terzi) con conseguente irrilevanza reddituale anche nella determinazione del reddito imponibile della società italiana che detiene l'immobile "patrimonio" in tale Paese.

### Gli immobili locati

Per gli immobili patrimonio concessi in locazione, l'[articolo 90](#), comma 1, quarto periodo, Tuir, stabilisce che concorre alla formazione del reddito d'impresa l'importo maggiore che emerge dal seguente confronto:

- canone di locazione risultante dal contratto, ridotto di un importo massimo del 15% in presenza di spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute e documentate;
- rendita catastale rivalutata del 5%.

Le spese di manutenzione ordinaria scomputabili (nei limiti del 15%) dal canone di locazione sono quelle di cui all'[articolo 3](#), comma 1, lettera a), D.P.R. 380/2001, ossia gli:

*“interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.*

Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti.

Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

L'Amministrazione finanziaria ha fornito, attraverso la [circolare n. 57/E/1998](#), una elencazione degli interventi che devono essere ricompresi in tale categoria:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione<sup>3</sup>;
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);

---

<sup>3</sup> Per completezza si segnala che il Decreto del Ministero delle infrastrutture del 2 marzo 2018 (in vigore dal 22 aprile scorso) ha previsto l'elenco delle opere edilizie "libere", per le quali non è necessaria alcuna autorizzazione. Tra queste vi sono anche diversi interventi riconducibili alla definizione di manutenzione ordinaria, per la cui individuazione si rimanda alla tabella allegata al citato Decreto (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 81/2018)

- rivestimenti e le tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori; il rifacimento di intonaci interni e la tinteggiatura;
- il rifacimento di pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- la sostituzione di tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque;
- il rinnovo delle impermeabilizzazioni; la riparazione di balconi, terrazze e relative pavimentazioni; la riparazione di recinzioni;
- la sostituzione di elementi di impianti tecnologici; la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

È agevole osservare che si deve trattare di spese di manutenzione ordinaria effettivamente rimaste a carico del locatore, e non oggetto di successivo riaddebito al locatario. Tuttavia, normalmente tali spese sono a carico diretto del locatario e pertanto il canone di locazione rilevante ai fini del confronto con la rendita catastale è pari all'intero canone di locazione risultante dal contratto. Si segnala altresì che la [circolare n. 10/E/2006](#) stabilisce che *“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<sup>4</sup>”*.

La regola descritta è quella risultante dalle modifiche apportate dal D.L. 203/2005, con effetto dal periodo d'imposta 2004, poiché prima di tali modifiche il canone di locazione era abbattuto forfettariamente in misura pari al 15% del canone stesso (25% per gli immobili situati nella città di Venezia e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano), senza alcuna necessità di dimostrare il sostenimento di spese di manutenzione ordinaria. Fino al 2003, pertanto, assumeva rilievo ai fini del confronto con la rendita catastale l'85% del canone di locazione risultante dal contratto (75% per gli immobili situati a Venezia e nelle predette isole).

A seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 203/2005, poiché il canone di locazione non è più ridotto in misura forfettaria del 15%, non torna più applicabile nemmeno la riduzione forfettaria del 25% prevista per gli immobili ubicati nella città di Venezia e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano. Anche per tali immobili, quindi, la riduzione del canone spetta solamente a

---

<sup>4</sup> È bene osservare che secondo dottrina autorevole (M. Leo, *“Le imposte sui redditi nel Testo Unico”*, Giuffrè Editore, pag. 1418) le spese diverse da quelle di manutenzione ordinaria (ad esempio quelle di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.P.R. 380/2001), quali spese idonee ad accrescere il valore del bene, sono iscrivibili a incremento del costo del bene immobile e quindi rilevanti ai fini della determinazione della plusvalenza o della minusvalenza in caso di successiva cessione del bene.

fronte dell'effettivo sostenimento delle spese di manutenzione ordinaria e nella misura massima del 15% del canone stesso.

Relativamente all'individuazione del canone di locazione, come detto la norma fa riferimento a quello risultante dal contratto di locazione, comprensivo quindi di eventuali rivalutazioni Istat e dell'eventuale maggiorazione percepita in caso di sublocazione (se previsto nell'accordo contrattuale). Eventuali somme anticipate dal locatore a titolo di rimborso per spese condominiali, nonché per utenze (luce, gas, riscaldamento, etc.), servizio di portineria e altri servizi comuni, che contrattualmente sono previste a carico dell'inquilino, costituiscono mere anticipazioni finanziarie sostenute dal locatore e successivamente riaddebitate dallo stesso al locatario. Per tali spese, non è prevista alcuna possibilità di deduzione da parte del locatore dal relativo canone di locazione ai fini del *quantum* imponibile.

### Immobili locati a canone libero

La prima ipotesi riguarda la concessione in locazione dell'immobile "patrimonio" in regime d'impresa con determinazione del canone in regime di libero mercato. In tale ipotesi, l'importo che rileva nella determinazione del reddito d'impresa è il maggiore tra:

- canone di locazione risultante dal contratto, eventualmente ridotto di un importo massimo pari al 15% dello stesso canone in presenza di spese di manutenzione ordinaria sostenute ed effettivamente rimaste a carico del locatore;
- rendita catastale rivalutata del 5%.

### ESEMPIO 3

---

La società Gamma Srl è proprietaria di un immobile abitativo iscritto nel bilancio tra le immobilizzazioni che concede in locazione a terzi in regime di libero mercato percependo un canone annuo di 12.000 euro. La rendita catastale rivalutata è pari a 2.000 euro e nel corso del periodo d'imposta non sono state sostenute da parte di Gamma spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile. Poiché il canone di locazione (senza alcun abbattimento in assenza di spese di manutenzione ordinaria) è più elevato della rendita catastale rivalutata, per tale immobile il reddito rilevante è pari all'intero canone di locazione di 12.000 euro.

### Immobili locati a canone concordato

I contratti a canone concordato sono stati introdotti dalla L. 431/1998 con lo scopo di calmierare il mercato delle locazioni abitative nei Comuni ad alta densità abitativa, prevedendo un canone ridotto



“concordato” con le organizzazioni di categoria dei proprietari edilizi e degli inquilini, e stabilendo in cambio delle agevolazioni fiscali in capo ai locatori. In particolare, l'[articolo 8](#), L. 431/1998 stabilisce che:

*“nei Comuni di cui all'articolo 1, D.L. 551/1988, convertito, con modificazioni, dalla L. 61/1989 e successive modificazioni, il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3, articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2, articolo 4, ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo articolo 4, determinato ai sensi dell'articolo 37, Tuir, approvato con D.P.R. 917/1986 e successive modificazioni, è ulteriormente ridotto del 30%”.*

Per effetto della revisione delle regole in merito all'attestazione dei requisiti affinché il contratto possa considerarsi a canone “concordato”, è intervenuto il D.M. 16 gennaio 2017 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 15 marzo 2017, ed efficace dal 30 marzo 2017) che ha riscritto le regole in merito all'attestazione dei requisiti per poter stipulare un contratto a canone concordato. In base a tali novità, è ora previsto che:

- le parti possano farsi assistere, per la sottoscrizione del contratto, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori;
- in assenza di tale assistenza, le parti devono chiedere a un'organizzazione firmataria dell'accordo di attestare, in base alle modalità previste dall'accordo territoriale, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso.

Con la risposta all'interpello n. 954-118/2018, la Direzione Centrale del Coordinamento Normativo ha precisato che la citata attestazione non risulta necessari nei seguenti casi:

- contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del D.M. 16 gennaio 2017 (fino al 29 marzo 2017);
- contratti stipulati anche successivamente all'entrata in vigore del predetto Decreto, a condizione che l'immobile sia ubicato nei Comuni in cui non risulti ancora in vigore alcun accordo territoriale stipulato in esecuzione del Decreto stesso.

L'attestazione in questione, come precisato nel corso di una riunione del Mise del 12 aprile scorso, deve sussistere prima del momento in cui il contratto di locazione è registrato, e con la [risoluzione n. 31/E/2018](#) l'Agenzia delle entrate ha precisato che l'allegazione dell'attestato in sede di registrazione del contratto non è obbligatoria ma è comunque opportuna al fine di documentare la sussistenza dei requisiti per fruire dei benefici fiscali in capo al locatore.

Per i contratti di locazione a canone concordato stipulati dalle imprese aventi a oggetto immobili patrimonio, la [circolare n. 150/E/1999](#) ha precisato che una volta determinato il reddito

imponibile dei fabbricati locati (canone di locazione ridotto del 15% in presenza di spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute se superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%) si applica l'ulteriore riduzione del 30%.

### ESEMPIO 4

La società Alfa Srl possiede un immobile abitativo nel Comune di Roma locato a canone concordato di 6.000 euro annuo; la rendita catastale rivalutata è pari a 1.200 euro, e non sono state sostenute spese di manutenzione ordinaria. In tal caso, poiché il canone di locazione (non ridotto in assenza di spese di manutenzione ordinaria) è superiore alla rendita catastale rivalutata, assume rilievo il canone di locazione pari a 6.000 euro. Tuttavia, trattandosi di un canone “concordato”, la società fruisce dell'abbattimento del 30%, pari a 1.800 euro, inserendo nel reddito d'impresa un provento immobiliare pari a 4.200 euro (6.000 – 1.800).

### Immobili di interesse storico e artistico locati a canone libero

L'[articolo 90](#), comma 1, ultimo periodo, Tuir stabilisce che:

*“per gli immobili locati riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al D.Lgs. 42/2004, qualora il canone risultante dal contratto di locazione ridotto del 35% risulti superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione.*

La riportata disposizione normativa è stata oggetto di modifiche a opera dell'[articolo 4](#), comma 5-*sexies*, lettera b), D.L. 16/2012, e si è stabilito che per gli immobili c.d. “vincolati” (ossia riconosciuti di interesse storico-artistico a norma dell'[articolo 10](#), D.Lgs. 42/2004) l'importo rilevante nella determinazione del reddito d'impresa è pari al maggiore tra:

- il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 35%;
- il reddito medio ordinario dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda il primo dei 2 predetti parametri, si segnala che la riduzione del canone di locazione spetta a titolo forfettario, e quindi a prescindere dalla circostanza che il locatore abbia sostenuto delle spese di manutenzione. In relazione invece al “reddito medio ordinario” con cui confrontare il predetto canone ridotto, l'Agenzia delle entrate con la [risoluzione n. 114/E/2012](#) ha precisato che si deve aver riguardo alla rendita catastale rivalutata ridotta del 50%. Si tratta, in buona sostanza, dello stesso parametro che deve essere utilizzato nei casi in cui l'immobile non sia concesso in locazione a terzi.

## ESEMPIO 5

---

La società Beta Srl possiede un immobile abitativo di interesse storico e artistico locato a canone libero di 15.000 euro annui; la rendita catastale rivalutata è pari a 2.500 euro, e sono state sostenute spese di manutenzione ordinaria per 3.000 euro nel corso dell'anno. In tal caso, poiché il canone di locazione (ridotto forfettariamente del 35% e non anche delle spese di manutenzione sostenute, le quali restano indeducibili dal reddito d'impresa ai sensi dell'[articolo 90](#), comma 2, Tuir) è superiore al 50% della rendita catastale rivalutata (pari a 2.500 euro x 50% = 1.250), assume rilievo il canone di locazione pari a 9.750 euro (15.000 x 65%).

### Immobili di interesse storico e artistico locati a canone concordato

L'ulteriore fattispecie che deve essere oggetto di analisi riguarda la locazione di immobili "vincolati" in regime di canone concordato ai sensi della L. 431/1998. In tale ipotesi, è infatti necessario domandarsi se il canone di locazione, già ridotto forfettariamente del 35%, possa essere successivamente ulteriormente ridotto del 30% in applicazione dell'[articolo 8](#), L. 431/1998.

La risposta affermativa è arrivata da parte dell'Agenzia delle entrate con la risposta a interrogazione parlamentare del 31 ottobre 2012, n. 5-08349, in cui è stato precisato che:

*“l'Agenzia delle entrate ritiene che, qualora siano gli immobili di interesse storico o artistico, così come le altre tipologie di immobili, ubicati in Comuni a alta densità abitativa e siano locati con contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3, articolo 2, L. 431/1998, il relativo reddito, determinato ai sensi del comma 4-bis, articolo 37, Tuir, è ulteriormente ridotto del 30% in applicazione del comma 1, articolo 8, L. 431/1998”.*

In buona sostanza, per gli immobili in questione locati a canone concordato l'importo rilevante nella determinazione del reddito d'impresa è pari al maggiore tra:

- il canone di locazione risultante dal contratto ridotto dapprima del 35% a titolo forfettario (ex articolo 90, comma 1, Tuir) e successivamente ulteriormente ridotto del 30% ai sensi dell'articolo 8, L. 431/1998;
- la rendita catastale rivalutata ridotta del 50%.

## ESEMPIO 6

---

La società Gamma Srl possiede un immobile abitativo di interesse storico e artistico locato a canone concordato di 10.000 euro annui; la rendita catastale rivalutata è pari a 2.000 euro. In tal caso, poiché il canone di locazione (ridotto forfettariamente del 35% e successivamente anche dell'ulteriore 30%,

pari a  $10.000 \text{ euro} \times 65\% \times 70\% = 4.550$ ) è superiore al 50% della rendita catastale rivalutata (pari a  $2.000 \text{ euro} \times 50\% = 1.000$ ), assume rilievo il canone di locazione pari a 4.550 euro.

### Immobili ubicati all'estero e locati

Per gli immobili patrimonio ubicati in altri Paesi, l'[articolo 90](#), Tuir rimanda alle regole disposte dall'[articolo 70](#), Tuir, in base al quale è necessario distinguere 2 ipotesi:

1. il reddito derivante dalla locazione è soggetto a imposta nello Stato estero, nel qual caso l'impresa deve indicare l'ammontare dichiarato nello Stato estero senza alcuna deduzione di spese; spetta inoltre il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero e non la riduzione forfettaria del 15%;
2. il reddito derivante dalla locazione non è soggetto ad alcuna imposta nello Stato estero, nel qual caso l'impresa deve dichiarare l'ammontare percepito in detto Stato ridotto del 15% a titolo di deduzione forfettaria di spese.

Tabella riassuntiva – Immobili patrimonio delle imprese	
Fattispecie	Tassazione
immobile non locato	rendita catastale rivalutata del 5% (se tenuto a disposizione la rendita deve essere maggiorata di 1/3)
immobile "vincolato" non locato	rendita catastale rivalutata del 5% e ridotta del 50%
immobile all'estero non locato	2 ipotesi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nello Stato estero l'immobile non è assoggettabile a imposizione: nessun reddito in Italia</li> <li>• nello Stato estero l'immobile è soggetto a imposte: lo stesso importo rileva in Italia</li> </ul>
immobile locato a canone libero	maggiore tra: <ul style="list-style-type: none"> <li>• canone di locazione ridotto del 15% (se sono sostenute spese di manutenzione ordinaria)</li> <li>• rendita catastale rivalutata del 5%</li> </ul>
immobile locato a canone concordato	maggiore tra: <ul style="list-style-type: none"> <li>• canone di locazione ridotto del 15% (se sono sostenute spese di manutenzione ordinaria) e ulteriormente del 30%</li> <li>• rendita catastale rivalutata del 5%</li> </ul>
immobile "vincolato" locato a canone libero	maggiore tra: <ul style="list-style-type: none"> <li>• canone di locazione ridotto del 35% a titolo forfettario</li> <li>• rendita catastale rivalutata del 5% e ridotta del 50%</li> </ul>
immobile "vincolato" locato a canone concordato	maggiore tra: <ul style="list-style-type: none"> <li>• canone di locazione ridotto del 35% a titolo forfettario, e ulteriormente ridotto del 30%</li> <li>• rendita catastale rivalutata del 5% e ridotta del 50%</li> </ul>
immobile all'estero locato	2 ipotesi:

	<ul style="list-style-type: none"><li>• il reddito derivante dalla locazione è soggetto a imposta nello Stato estero: rileva l'ammontare dichiarato nello Stato estero senza alcuna deduzione di spese</li><li>• il reddito derivante dalla locazione non è soggetto ad alcuna imposta nello Stato estero: rileva l'ammontare percepito ridotto del 15% a titolo di deduzione forfettaria di spese</li></ul>
--	--