

fisco-lavoro

Società di comodo: i valori OMI in soccorso delle locazioni di fabbricati invenduti

di Fabio Garrini

Continuiamo l'analisi delle problematiche inerenti il mondo delle **società di comodo** verificando un caso particolare ma, ahimè, frequentissimo.

Società che dopo aver **costruito immobili** da destinare alla vendita, viste le difficoltà a trovare compratori, **decidono di "metterli a reddito"** (o almeno parte di essi) e che quindi devono verificare lo status di operatività. Si tratta di contribuenti che, completata la costruzione e nell'attesa di vendere, normalmente rischiano poco sotto il profilo della perdita sistemica in base alle previsioni introdotte dal DL 138/11, ma che invece sono sempre sul limite (o anche oltre) dal baratro nella **verifica della sufficienza dei ricavi** imputabili al periodo d'imposta ai sensi dell'art.30 L. n.724/94. Gli immobili costruiti, se locati temporaneamente, possono rimanere iscritti tra le rimanenze (quindi non pesano nel test), ma quando le **locazioni** iniziano ad essere più **stabili**, detti immobili possono dover essere **riqualificati tra le immobilizzazioni**.

Quest'ultimo punto è tutt'altro che di semplice valutazione, posto che il **discrimine è molto labile** e l'Agenzia, con una risoluzione emanata 10 anni or sono in tema di PEX (RM 152/E/04), aveva individuato nella **locazione pluriennale** un elemento atto ad individuare l'esercizio di attività immobiliare. La posizione è criticabile visto che ciò che rileva è la destinazione che si vuole dare all'immobile e anche se l'immobile viene locato tale **destinazione** potrebbe non essere venuta meno; ciò non di meno, la stipula una locazione pluriennale è certamente un indicatore che può stonare a tal fine.

Il vero problema per le immobiliari è nato 7 anni fa quando il D.L. 223/06 ha incrementato significativamente il coefficiente per il test di operatività: si ricordi infatti che per la generalità degli immobili il **coefficiente di riferimento è il 6%** (leggermente calmierato al 4% per gli acquisti avvenuti nell'anno e nei due anni precedente). Se tale coefficiente era già difficile da rispettare al momento in cui è intervenuta la richiamata modifica normativa, **oggi ci si trova ancora più distanti da tale livello**, in un periodo dove il settore immobiliare (anche quello delle locazioni) è in evidente flessione. E' infatti esperienza comune che un reale coefficiente di mercato è probabilmente attorno al 3-4%, dato che dipende moltissimo dalla localizzazione e dalla tipologia dell'immobile, ma comunque sempre al di sotto della soglia stabilita dal Legislatore. Soglia che, purtroppo, non è più stata ritoccata al ribasso.

La conseguenza di tale situazione è quella per cui un'**immobiliare di costruzione che abbia locato immobili** comunque si troverebbe a lottare nella nell'affannosa ricerca di una qualche esimente alla disciplina delle società di comodo. La prima ricerca deve essere, evidentemente, nell'ambito delle cause di esclusione e disapplicazione che permettono di risolvere alla radice il problema dello status di non operatività.

Sul versante delle immobiliari vi sono delle **considerazioni piuttosto interessanti** da spendere, proposte dalla stessa Amministrazione Finanziaria, probabilmente conscia che i livelli richiesti dal test non sono raggiungibili con ordinarie logiche di mercato e, tale mancanza, non può certo imputarsi a comportamenti elusivi dei contribuenti, ma esclusivamente al fatto che, **più di un certo canone, il mercato immobiliare non è in grado di produrre.**

Nella [**CM 44/E/07**](#) sono previste una serie di situazioni che potrebbero giustificare la presentazione di istanze di **interpello**: ad esempio locazioni a canoni vincolati ovvero nel caso di subentro in un contratto esimente, ove **il locatore non può quindi incidere**, almeno nel breve periodo, **sul canone** pattuito.

Ma in questa sede si preferisce puntare l'attenzione su un altro aspetto.

Come precisato nella [**CM 5/E/07**](#), nei confronti delle società immobiliari che hanno per oggetto la realizzazione e la successiva locazione di immobili è consentito disapplicare la normativa sulle società non operative in presenza delle particolari situazioni oggettive che **non consentano il raggiungimento del livello minimo di ricavi**.

Nella successiva [**CM 25/E/07**](#) si afferma che per la determinazione del valore di mercato dei canoni di locazione si potrà fare riferimento ai valori riportati nella banca dati delle **quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**.

Per fere un esempio: si prenda un fabbricato residenziale nel centro del Comune di Mantova in normale stato di conservazione di 80 mq. Un immobile che il mercato potrebbe valutare sui 200.000 euro e quindi, se fosse posseduto da una società, questo sarebbe il parametro di riferimento per il calcolo del test di operatività, richiedendo quindi € 12.000 di ricavi medi per soddisfare il test e cioè € 1.000 al mese (!). Verificando i valori OMI, per tale immobile sono stimati canoni di locazione mensili tra € 456 ed € 680 (viene fornita una forbice), quindi valori **molto più vicini ad ordinarie situazioni di mercato**. Un esempio che ciascuno può ripetere con gli immobili delle propria città, arrivando a conclusioni analoghe.

L'aspetto negativo è che tale situazione non è causa di disapplicazione automatica, ma occorrerà inoltrare all'Agenzia delle Entrate apposita **istanza di interpello**, avendo evidentemente cura di dimostrare le situazioni in cui ci si trova all'interno della forbice con lo stato di conservazione dell'immobile.

L'Agenzia propone tale soluzione per i fabbricati invenduti e locati da chi li ha costruiti, ma a parere di chi scrive **non pare vi siano significative differenze con le immobiliari di gestione** che

gli immobili li hanno acquistati per metterli a reddito. Anche in questo caso, personalmente, il tentativo dell'istanza di interpello potrebbe essere una strada percorribile.

Comunque, sia nell'uno che nell'altro caso, **incrociando le dita...**