

REDDITO IMPRESA E IRAP

Gli immobili patrimonio delle imprese

di Luca Mambrin

Da un punto di vista fiscale gli immobili posseduti dalle imprese si possono distinguere in **tre categorie**:

- gli **immobili strumentali** per **natura** (ovvero appartenenti alla categoria B, C, D, E e A/10) o per **destinazione** (utilizzati in via esclusiva e diretta dall'imprenditore nell'esercizio dell'impresa commerciale, indipendentemente dalla natura o dalle risultanze catastali);
- gli **immobili merce** ovvero quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa;
- gli **immobili patrimonio**, che non sono né strumentali né merce, ma costituiscono un investimento per l'impresa.

L'**articolo 90 del Tuir**, nel prevedere che gli **immobili patrimonio**, proprio perché **estranei** al normale svolgimento dell'attività di impresa, **non** concorrono alla formazione del reddito d'impresa sulla base dei **costi e ricavi** effettivi, li distingue, per la determinazione dei relativi proventi, in relazione al **luogo** in cui sono situati:

- gli **immobili situati nel territorio dello Stato** seguono la disciplina dei **redditi fondiari** di cui all'articolo 37 del Tuir;
- gli **immobili situati all'estero** seguono le disposizioni dell'articolo 70 del Tuir.

Restrungendo la nostra analisi alla trattazione dei **fabbricati** (immobili patrimonio) **situati all'interno del territorio dello Stato**, è necessario distinguere, al fine di determinare correttamente il reddito da assoggettare a tassazione, **tra immobili locati e non locati**.

Per i fabbricati **non locati**, il reddito è determinato in base alla **rendita catastale rivalutata** del 5%.

I **proventi** che derivano da **immobili patrimonio concessi in locazione** concorrono invece a formare il reddito di impresa per una **somma pari al maggiore** tra i seguenti importi:

- **rendita catastale rivalutata del 5%**;
- **canone di locazione** pattuito nel contratto, ridotto, fino ad un **massimo del 15% del canone** medesimo, dell'importo delle **spese documentate di manutenzione ordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1 lett. a), D.P.R. 380/2001.

La deduzione dal canone di locazione è riconosciuta esclusivamente per le **sole spese di manutenzione ordinaria**, mentre **non** possono essere portati in riduzione del canone di locazione gli interventi di **manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia**. Inoltre tali **spese** possono essere portate in riduzione del canone di locazione **fino ad un massimo del 15% del canone** medesimo **solo se "documentate" attraverso** contratti, attestazioni di pagamento, fatture e ricevute fiscali.

La principale conseguenza della determinazione del reddito degli immobili patrimonio secondo le **regole dei redditi fondiari** consiste nell'impossibilità di dedurre dal reddito d'impresa i **costi relativi agli stessi immobili**, nella considerazione che tali costi sono **già considerati** ai fini delle **tariffe d'estimo** assunte per la determinazione della rendita catastale; tale disposizione ha **carattere speciale e derogatorio** rispetto al principio generale di **inerenza** dei componenti negativi di reddito.

Tale **indeducibilità non si applica agli interessi passivi** maturati su **finanziamenti contratti per l'acquisto** (o la costruzione) di immobili patrimonio. A tali componenti negative non si applica dunque **l'indeducibilità assoluta** di cui all'articolo 90 del Tuir, ma il regime "ordinario" di deduzione degli interessi passivi di cui all'articolo 96 del Tuir.

Per gli **immobili di interesse storico o artistico** l'articolo 90, comma 1 del Tuir, stabilisce che i proventi di questi immobili patrimonio, nel caso in cui siano **non locati**, concorrono alla formazione del reddito di impresa sulla base della **rendita catastale rivalutata del 5% e poi ridotta del 50%; se** invece sono **locati** a terzi, concorrono a formare il reddito di impresa in **misura pari al 65% del canone contrattuale**, se questo è **superiore al reddito minimo ordinario** (rendita catastale rivalutata del 5% e poi ridotta del 50%).

A livello di **dichiarazione dei redditi** sono previsti nel **quadro RF** specifici righe che rendono operativa tale modalità di tassazione: in particolare troviamo tra le **variazioni in aumento** il **rigo RF10** dove indicare il reddito determinato su base catastale e il **rigo RF11** dove indicare i costi relativi agli immobili patrimonio da neutralizzare in quanto non deducibili, mentre tra le **variazioni in diminuzione** il **rigo RF39** dove indicare i proventi degli immobili patrimonio da neutralizzare.

Nel momento in cui l'impresa concede in locazione un immobile abitativo deve determinare il **reddito da dichiarare** prescindendo dai **componenti positivi (canoni) e negativi (costi)** imputati a **conto economico**: nel **modello Unico** deve pertanto essere operata una **variazione in diminuzione** per i primi ed una **in aumento** per i secondi.

Si veda il seguente esempio:

La società BETA S.r.l. ha dato in **locazione** un appartamento, di categoria A/2 e rendita catastale (rivalutata) pari ad **euro 2.000** ad un canone annuo di **euro 15.000**.

In relazione all'immobile locato ha sostenuto **costi per complessivi euro 5.000**, di cui:

- **euro 1.000** di spese condominiali;
- **euro 1.500** di spese di manutenzione straordinaria;
- **euro 2.500** di spese di manutenzione ordinaria.

Per la **determinazione del reddito** da assoggettare a tassazione e la **compilazione** del modello unico SC ecco i passaggi da effettuare:

- si considera il **canone annuo** pari ad euro 15.000;
- il canone può essere ridotto delle spese di **manutenzione ordinaria**, pari ad euro 2.500, nel limite del **15% del proprio ammontare**, ossia euro 2.250: non sono invece da considerare le spese condominiali e quelle di manutenzione straordinaria;
- il **canone netto**, pari ad euro 12.750, **è superiore rispetto alla rendita castale rivalutata**;
- il **reddito da dichiarare è quindi pari ad euro 12.750** e va riportato nel **rigo RF10**;
- nel **rigo RF11** va fatta una **variazione in aumento per i costi imputati a conto economico**;
- nel **rigo RF39** va operata una **variazione in diminuzione** per i canoni di locazione rilevati a conto economico.

RF10 Redditi di immobili non costituenti beni strumentali né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività	12.750	,00
RF11 Spese ed altri componenti negativi relativi agli immobili di cui al rigo RF10	5.000	,00
RF39 Proventi degli immobili di cui al rigo RF10	15.000	,00

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità degli immobili vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:

Master di specializzazione

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO ▶▶

Firenze Milano Padova