

## 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.

Restringendo 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 righi 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.

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

*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 ►