

IMPOSTE SUL REDDITO

Proventi immobiliari con dubbia imputazione nelle nuove semplificate

di Fabio Garrini

Il **nuovo regime (naturale)** previsto per i contribuenti in **contabilità semplificata** che, salvo opzione per la disciplina della registrazione di cui all'[articolo 18, comma 5, D.P.R. 600/1973](#), impone di tenere una accurata gestione di incassi e pagamenti, presenta molti profili di **dubbia applicazione**, legati ad una formulazione legislativa per larghi tratti non particolarmente precisa.

Tra i componenti sui quali si innesca qualche dubbio applicativo vi è quello legato ai **proventi di natura immobiliare**, in relazione ai quali non è chiara la regola di imputazione; si tratta di una fatispecie tutt'altro che remota visto che le **piccole immobiliari** sono sovente costituite in forma di società di persone e fruiscono della **contabilità semplificata**, proprio per evitare gli aggravi amministrativi della gestione degli aspetti finanziari.

I proventi immobiliari

Il **nuovo articolo 66 Tuir**, così come modificato dalla legge di Bilancio 2017, recita testualmente: *“Il reddito d'impresa dei soggetti che, secondo le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, applicano il regime di contabilità semplificata, è costituito dalla differenza tra l'ammontare dei ricavi di cui all'articolo 85 e degli altri proventi di cui all'articolo 89 percepiti nel periodo d'imposta e quello delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'attività d'impresa. La differenza è aumentata dei ricavi di cui all'articolo 57, dei proventi di cui all'articolo 90, comma 1, delle plusvalenze realizzate ai sensi dell'articolo 86 e delle sopravvenienze attive di cui all'articolo 88 e diminuita delle minusvalenze e sopravvenienze passive di cui all'articolo 101”.*

Non si può non notare come il riferimento alla **percezione** del provento e al **sostenimento** del costo sia presente solo nel **primo periodo**; al contrario, va evidenziato come nel **secondo periodo** vengono elencati proventi e costi da sommare e sottrarre **senza far alcun riferimento ai connessi aspetti finanziari**.

Di per sé la differenziazione risulta ragionevole per i proventi dell'[articolo 57](#) (ricavi da destinazione a finalità estranea all'attività d'impresa) e, tutto sommato, pure per le componenti straordinarie (plus/minus e sopravvenienze); risulta invece **poco comprensibile** per quale motivo i **proventi immobiliari derivanti da fabbricati a destinazione abitativa** dovrebbero essere gestiti con **criteri “tradizionali”** e non secondo le nuove previsioni che impongono

l'applicazione del principio di cassa, valido invece per la generalità dei ricavi.

Ci troveremmo, in questo caso a vedere un **effetto differenziato** (davvero poco giustificabile) **a seconda dell'immobile** che viene locato:

- se la società dà in locazione un **fabbricato a destinazione strumentale** (un ufficio o un negozio), i ricavi, ascrivibili all'articolo 85, rileverebbero sulla base dell'effettivo incasso nel periodo d'imposta;
- al contrario, il canone relativo alla locazione di un **fabbricato abitativo** andrebbe imputato al reddito del periodo d'imposta sulla base del principio di competenza.

Si potrebbe affermare che il richiamo all'[articolo 90](#) potrebbe essere relativo esclusivamente alla modalità di determinazione del reddito, che appunto impone un criterio fondiario, senza voler invece fare alcuna differenziazione circa il criterio di rilevanza (cassa competenza); va però detto che, se così fosse, tale rinvio si sarebbe dovuto collocare nel [comma 2 dell'articolo 66](#) e non nel [comma 1](#) che invece è dedicato all'individuazione delle **regole base** per la costruzione del reddito di periodo.

Il dubbio esiste e, in attesa di indicazioni ufficiali, **la formulazione letterale** porta inevitabilmente a considerare i **proventi immobiliari legati a fabbricati a destinazione abitativa** come rilevanti **indipendentemente** dalla loro effettiva **percezione**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

