

REDDITO IMPRESA E IRAP

Immobili patrimonio nel reddito d'impresa

di Sandro Cerato

Nella **determinazione del reddito d'impresa** gli **immobili non strumentali** concorrono alla formazione del reddito secondo le **risultanze catastali**, con conseguente **irrilevanza** dei **componenti positivi e negativi** imputati nel **conto economico**.

Le disposizioni normative che regolano il reddito d'impresa (Tuir) suddividono gli immobili in tre 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, ecc.);
- **immobili merce**, costituenti oggetto dell'attività d'impresa, che concorrono alla formazione del reddito d'impresa quali **rimanenze finali**, valorizzate secondo le disposizioni dell'[articolo 92 Tuir](#) (ovvero [articolo 93](#) 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 dell'attività d'impresa.

Per tali ultimi beni, l'**articolo 90 Tuir** prevede la **concorrenza al reddito d'impresa del reddito fondiario** (o catastale), con conseguente **indeducibilità di tutti i costi afferenti tali immobili** (salve le eccezioni oltre evidenziate), e **non imponibilità** di eventuali proventi derivanti dai beni in questione, quali ad esempio i canoni di locazione.

Più precisamente, il reddito “fondiario” è determinato nel **maggiore tra:**

- **rendita catastale rivalutata del 5%** (nel caso di immobili “vincolati” si assume la rendita catastale ridotta del 50%);
- **canone di locazione**, eventualmente ridotto di un **importo massimo del 15% a titolo di spese di manutenzione ordinarie effettivamente sostenute e documentate** (per gli immobili “vincolati” il canone è ridotto forfetariamente del 35%). Come evidenziato nella [circolare AdE 10/E/2006](#), le spese di manutenzione rilevanti per la riduzione del canone di locazione devono essere rimaste **a carico del locatore** (ipotesi poco

frequente, poiché trattasi di spese contrattualmente a carico del locatario), e comunque sono rilevanti entro il predetto limite del 15%.

Il richiamo alle **spese di manutenzione ordinaria** deve intendersi riferito a quelle rientranti nell'[articolo 3, comma 1, lett. a\), D.P.R. 380/2001](#), vale a dire quelle relative alle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle **necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti** (sul punto, la [C.M. 57/1998](#) contiene un elenco esaustivo degli interventi edilizi che rientrano tra quelli di manutenzione ordinaria).

L'eventuale **eccedenza delle spese di manutenzione ordinaria rispetto al "tetto" del 15% del canone di locazione non è deducibile**, al pari degli altri costi, **nemmeno negli esercizi successivi** anche laddove nel corso di tali periodi le spese di manutenzione siano inferiori al predetto limite ([circolare AdE 10/E/2006](#)).

Per quanto riguarda le altre spese, si segnala che la **Norma Aidc n. 156** distingue le stesse in **due categorie**:

- **costi dei quali si tiene conto nella determinazione degli estimi catastali**, e come tali **indeducibili** in quanto ricompresi già nella rendita catastale, tra cui rientrano le spese di riparazione e manutenzione (salvo quanto detto in precedenza), spese di custodia e portineria degli stabili, nonché spese per la gestione e l'amministrazione dell'immobile;
- **costi non direttamente collegati all'immobile**, e quindi **interamente deducibili**, ricomprendendo in tale ambito le spese per il personale addetto alla contabilità, le spese di gestione societaria e tutte le spese generali.

Infine, per quanto riguarda gli **interessi passivi**, è necessario distinguere quelli **di finanziamento**, ossia collegati all'**acquisizione** dell'immobile, che non rientrano tra i costi di cui all'[articolo 90 Tuir](#) (ferma restando l'applicabilità delle limitazioni di cui all'[articolo 96 Tuir](#) per i soggetti Ires), e quelli **di funzionamento**, i quali sono invece **indeducibili quali costi afferenti gli immobili stessi**.

Seminario di specializzazione
LE INTEGRAZIONI E LE CORREZIONI DELLE DICHIARAZIONI FISCALI
Scopri le sedi in programmazione >