

IMPOSTE SUL REDDITO

Investire in immobili: acquisto tramite società o come “privato”?

di **Cristoforo Florio**

Nel corso dell'attività di consulenza tributaria capita, non di rado, che il cliente che intende fare un investimento in uno o più immobili ponga il quesito circa la **convenienza fiscale ad acquistare tali beni come persona fisica “privata” o per il tramite di una società** (immobiliare o di altro tipo). Quali sono i principali aspetti da tenere in considerazione nell'assistere il cliente in tale tipo di scelta di investimento?

Fermo restando che la valutazione andrà operata di volta in volta, in base al singolo caso, alle sue peculiarità e alla situazione complessiva del cliente, tentiamo di individuare nel prosieguo quali potrebbero essere i **principali punti da affrontare e sviluppare**, necessari allo sviluppo di un'analisi di convenienza tra **l'acquisto dell'immobile tramite una società o come “privato”**.

Il più importante aspetto da tenere in considerazione consiste certamente nell'**individuare quale sia la finalità dell'acquisto immobiliare**: si tratta di un investimento per la successiva **messa a reddito dell'immobile** tramite un contratto di locazione? Oppure si tratta dell'acquisto di un negozio o di un laboratorio da utilizzare quale bene strumentale per **l'esercizio di un'attività commerciale o artigianale**? O, ancora, si tratta di un'operazione **speculativa** che prevede una **ristrutturazione dell'immobile** e la sua **successiva vendita**?

La risposta a tale domanda è fondamentale per **valutare l'efficienza fiscale della scelta** che si andrà operare; infatti, **in base alle finalità dell'acquisto**, si potranno simulare i **diversi regimi fiscali applicabili** al caso di specie.

Una volta definita la strategia da seguire, sono essenzialmente 4 i punti da analizzare:

- **l'imposizione tributaria indiretta prevista in fase di acquisto**, al fine di calcolare l'incidenza dell'Iva o dell'imposta di registro e delle imposte ipo-catastali;
- la **tassazione del reddito** ritraibile dall'investimento immobiliare e il regime di **deducibilità dei costi relativi all'immobile**, al fine di valutare la redditività netta;
- l'eventuale presenza di **agevolazioni fiscali** sull'acquisto o sulla **ristrutturazione dell'immobile**;
- il trattamento tributario applicabile, in caso di **rivendita**, alle **eventuali plusvalenze/minusvalenze**.

Ad esempio, nel caso dell'acquisto di un **immobile di natura abitativa** per la sua **successiva locazione**, si potrà guardare con favore ad un **investimento come “privato”**, valutando:

- la possibilità, in caso di vendita dell'immobile da parte di un "privato" o in caso di vendita in regime di esenzione da Iva ex [articolo 10, comma 1, n. 8-bis, P.R. 633/1972](#), di **corrispondere le imposte d'atto non sul prezzo di compravendita ma sulla base del valore catastale** (che, in molti o gran parte dei casi, è inferiore rispetto al prezzo) (c.d. regime del "prezzo-valore" di cui all'[articolo 1, commi 497 e 498, L. 266/2005](#));
- la **tassazione dei canoni di locazione** con la c.d. **cedolare secca al 21%** ([articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#)) oppure, al ricorrere delle condizioni, al **10%**, ferma restando l'indeducibilità assoluta dei costi di gestione dell'immobile (spese condominiali, utenze, ecc.);
- il **recupero decennale**, sotto forma di **detrazione Irpef**, del **50% delle eventuali spese di ristrutturazione dell'immobile** (tipicamente sostenute prima della sua messa a reddito) o delle spese di **riqualificazione energetica**, direttamente in capo al soggetto acquirente, sempre a condizione che quest'ultimo abbia **redditi imponibili Irpef** su cui far valere la richiamata detrazione e, quindi, **ulteriori rispetto** a quelli da locazione **assoggettati all'imposizione sostitutiva della cedolare secca** (sul punto si vedano i recenti chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella [circolare n. 13/E/2019](#));
- l'**esenzione da tassazione sulla plusvalenza** eventualmente conseguita in fase di rivendita, laddove l'immobile sia stato **detenuto per almeno un quinquennio**. Infatti, ai sensi dell'[articolo 67, comma 1, lettera b\), Tuir](#), sono redditi diversi le "(...) *plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni (...)*", pertanto **non assumono rilevanza fiscale** quelle conseguite trascorso il suddetto periodo.

In parte diverse sono invece le considerazioni da farsi in caso di **acquisto di un bene strumentale** per un suo **utilizzo diretto** da parte dell'impresa acquirente (ad esempio, come sede legale o come "punto vendita" di un'attività commerciale):

- l'impossibilità di **corrispondere le imposte d'atto sulla base del valore catastale**, dovendosi calcolare queste ultime **sul prezzo di compravendita** indicato nell'atto notarile di compravendita;
- la **deducibilità del costo di acquisto** dell'immobile (comprensivo dell'imposta di registro e delle imposte ipo-catastali pagate in fase di acquisto), sotto forma di **ammortamento annuale** (salvo alcuni casi specifici, l'ammortamento fiscale viene operato **con un'aliquota annuale del 3%**, recuperando l'investimento in circa 33 anni), nonché di tutti i **costi connessi all'immobile**, quali quelli per spese condominiali e per la manutenzione ordinaria e straordinaria del cespite;
- il **recupero decennale**, sotto forma di **detrazione Irpef/Ires**, dei soli **interventi di riqualificazione energetica** operati sull'immobile (oltre alla deducibilità dei relativi costi dal reddito d'impresa), **non essendo ammessa la detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione**;
- l'**assoggettamento a tassazione** dell'eventuale **plusvalenza conseguita** in fase di **cessione** o, comunque, di **fuoriuscita del bene dal regime d'impresa** (come nel caso di **assegnazione** dell'immobile ai soci o per **l'estromissione** dall'impresa individuale), **indipendentemente dal periodo di detenzione dell'immobile**.

In questo scenario, a fronte di un recupero integrale dell'investimento sotto forma di **deduzione dei costi**, vi sarebbe una **maggiore tassazione** da sopportare in fase di acquisto (oltre al rischio di subire un **accertamento di valore** da parte dell'Agenzia delle Entrate) e un costo (quasi certo) di **fuoriuscita futura dell'immobile** dal regime d'impresa.

Diversamente, ipotizzando che l'attività d'impresa sia svolta sotto forma di **società**, l'**immobile potrebbe essere acquistato dal socio persona fisica** e da questi poi **concesso in locazione alla società** (non scontando nessuna tassazione una volta trascorso il quinquennio di possesso); in questa ipotesi, **la società porterebbe in deduzione il costo** della locazione mentre il **socio potrebbe** – fino al 31 dicembre 2019 e salvo proroghe – **optare per la cedolare secca al 21%** qualora l'immobile sia un C/1 di ampiezza non superiore ai 600 metri quadri.

Come si può facilmente immaginare, è difficile trarre delle conclusioni di convenienza univocamente applicabili a tutte le situazioni ma, in linea generale e salvo alcune situazioni particolari, si può dire che **l'acquisto di immobili di natura abitativa** tramite **società/ditta individuale** risulta piuttosto **penalizzato dall'attuale sistema tributario**. Tali penalizzazioni sono **mitigate in caso di acquisto di un immobile strumentale** e, in alcuni casi, possono invece **trasformarsi in vantaggi**, fermo restando che un'eventuale proroga e/o allargamento dell'ambito applicativo della cedolare secca "commerciale" potrebbe determinare la necessità di esperire delle **nuove analisi di convenienza**.

Naturalmente la valutazione dovrà essere sempre operata non solo sotto il profilo tributario, ma anche in considerazione degli **aspetti bancari** (in termini di eventuali garanzie da prestare e di costi finanziari da sopportare e da poter eventualmente portare in deduzione), dei **rischi imprenditoriali** (in termini di possibili aggressioni dell'immobile da parte di eventuali creditori), nonché delle future esigenze di **sistemazione successoria del patrimonio immobiliare**.

