

ADEMPIMENTO IN PRATICA

I redditi degli immobili patrimonio nel modello RedditiSC2023

di **Stefano Rossetti**



L'[articolo 90 Tuir](#) disciplina le modalità di calcolo del reddito degli immobili patrimonio detenuti dai soggetti Ires.

Ai sensi del comma 1 dell'[articolo 90 Tuir](#) i redditi degli immobili patrimonio concorrono a formare il reddito:

- sulla base dei **criteri catastali** secondo le disposizioni del I Capo II (Redditi fondiari) del Titolo I del Tuir, ovvero considerando la rendita catastale rivalutata del 5%. Ai sensi dell'[articolo 41 Tuir](#), inoltre, se l'immobile è tenuto a disposizione occorre aumentare di un terzo il reddito;
- in base alla disciplina contenuta nell'[articolo 70 Tuir](#) se situati all'estero;
- nella misura del 50% della rendita catastale rivalutata del 5% ([comma 1 dell'articolo 37 Tuir](#)) per gli immobili riconosciuti di **interesse storico o artistico**, ai sensi dell'articolo 10 D.Lgs. 42/2004. Per espressa previsione normativa in questa ipotesi non occorre incrementare il reddito in misura pari ad 1/3 ai sensi dell'[articolo 41 Tuir](#).

Diversamente da quanto sopra, il reddito degli immobili locati è determinato:

- considerando il maggiore tra la **rendita catastale rivalutata del 5%** (reddito stabilito secondo le disposizioni del I Capo II, del Titolo I del Tuir) e il **canone di locazione abbattuto delle spese di manutenzione ordinaria rimaste a carico del locatore** nella misura massima del 15% del canone di locazione stesso;
- per gli immobili di interesse storico e artistico considerando il maggiore tra il **50% della rendita catastale rivalutata del 5%** ([comma 1 dell'articolo 37 Tuir](#)) e il **canone di locazione ridotto del 35%**.

Il successivo comma 2 dell'[articolo 90 Tuir](#) prevede che *“le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indicati nel comma 1 non sono ammessi in deduzione”*.

Per espressa previsione legislativa, dunque, tutti i costi relativi agli immobili patrimonio sono indeducibili. A mero titolo esemplificativo non sono ammesse in deduzione:

- le spese di **manutenzione straordinaria**, di restauro e risanamento conservativo;
- le spese di **ristrutturazione edilizia**;
- le **quote d'ammortamento**;
- gli **interessi passivi di funzionamento**;
- le **retribuzioni del personale addetto alla custodia e portineria**.

La generale previsione di indeducibilità dei costi inerenti agli immobili patrimonio trova un'eccezione in riferimento:

- alle **spese di manutenzione ordinaria che, come prima visto, sono deducibili nel caso di immobile locato nel limite del 15% del canone**;
- agli **interessi passivi di finanziamento** che sono deducibili nella misura prevista dall'articolo 96 del Tuir.

Di seguito si riporta un esempio di calcolo del reddito riconducibile ad un immobile patrimonio.

La società Alfa s.r.l. possiede un immobile di categoria catastale A/2 **locato a terzi per uso abitativo** praticando un canone di 12.000 euro.

La rendita catastale dell'immobile è di 1.500 euro e i costi sostenuti in relazione all'immobile sono i seguenti:

- **quote di ammortamento**: 4.500 euro;
- **spese di manutenzione ordinaria rimaste a carico di Alfa s.r.l.**: 5.000 euro;
- **spese di manutenzione ordinaria**: 20.000 euro.

In prima battuta, come disposto dall'articolo 90, comma 2, Tuir, occorre rendere indeducibili i costi afferenti all'immobile patrimonio; pertanto, dovranno essere effettuate le seguenti variazioni in aumento:

- 4.500 euro relativa alle quote di ammortamento;
- 5.000 euro relativa alle spese di manutenzione ordinaria;
- 20.000 euro relativa alle spese di manutenzione straordinaria.

In totale dovrà essere effettuata una **variazione in aumento** di 29.500 euro da indicare nel rigo **RF11** del quadro RF del modello RedditiSC2023.

Successivamente, dovrà essere effettuata una variazione in diminuzione in misura pari al canone di locazione imputato al conto economico (12.000 euro).

Tale variazione in diminuzione dovrà essere indicata nel rigo **RF39** del quadro RF del modello RedditiSC2023.

Una volta sterilizzato l'effetto sul conto economico dell'immobile patrimonio si può procedere a determinare il relativo reddito.

Come previsto dall'articolo 90, comma 1 del Tuir occorrerà porre a confronto:

- **la rendita catastale rivalutata del 5% pari a 1.500 euro;**
- **il canone di locazione abbattuto delle spese di manutenzione ordinaria rimaste a carico del locatore nella misura massima del 15% del canone di locazione stesso, pari a 10.200 euro (12.000 – 1.800).**

Il reddito dell'immobile patrimonio, pertanto, sarà pari a 10.200 euro in quanto maggiore di 1.500 euro.

L'importo di 10.200 euro dovrà essere indicato tra le variazioni in aumento nel rigo **RF10** del quadro RF del modello RedditiSC2023.

Si sottolinea che il plafond di deducibilità delle spese di manutenzione ordinaria non utilizzato pari a 3.200 euro (5.000 – 1.800) **andrà perso e non può essere riportato nei successivi periodi d'imposta**, non dovendo essere nemmeno oggetto di riporto nel modello dichiarativo.