



**Edizione di venerdì 26 Luglio 2024**

## **CASI OPERATIVI**

**Interessi passivi pagati dal coniuge incapiente non detraibili, se non fiscalmente a carico**  
di Euroconference Centro Studi Tributari

## **GUIDA AGLI ADEMPIMENTI**

**Immobili patrimonio: guida alla determinazione del reddito di impresa**  
di Mauro Muraca

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

**Plusvalenza rilevante per la cessione della pertinenza**  
di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

## **PATRIMONIO E TRUST**

**Tassazione e monitoraggio delle collezioni detenute all'estero**  
di Ennio Vial

## **LA LENTE SULLA RIFORMA**

**Perdite da fusione: cosa cambia con il correttivo Ires**  
di Paolo Meneghetti - Comitato Scientifico Master Breve 365

## **EDITORIALI**

**Le nuove partnership di Euroconference con il mondo universitario**  
di Redazione

**CASI OPERATIVI**

---

***Interessi passivi pagati dal coniuge incapiente non detraibili, se non fiscalmente a carico***di **Euroconference Centro Studi Tributari****FiscoPratico**  
La **piattaforma editoriale integrata** con l'**AI**  
per lo **Studio del Commercialista**  
[scopri di più >](#)

Mario Rossi e la moglie Luisa Bianchi hanno sottoscritto nel novembre 2020 un contratto di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale; il rogito di acquisto è stato stipulato contestualmente al relativo mutuo.

Luisa Bianchi nel 2020 non aveva conseguito redditi e quindi era a carico di Mario Rossi, ma nel corso del 2021 ha conseguito un reddito di lavoro dipendente per un lavoro temporaneo pari a 3.000 euro.

Mario Rossi può continuare a detrarre la quota di interessi del coniuge?

Posto che gli interessi passivi complessivamente pagati nel corso del 2021 dalla coppia sono pari a 5.000 euro, qual è l'ammontare detraibile in capo a Mario Rossi?

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)

**FiscoPratico**

## ***Immobili patrimonio: guida alla determinazione del reddito di impresa***

di **Mauro Muraca**

OneDay Master

### **Immobili delle imprese: fiscalità diretta**

[Scopri di più](#)



## **Normativa**

Articolo 90, Tuir

Articolo 37, Tuir

Articolo 70, Tuir

Articolo 41, Tuir

Articolo 1, comma 36, L. 244/2007

Articolo 4, comma 4, D.Lgs. 147/2015

## **Prassi**

circolare n. 10/E/ 2016

risoluzione n. 551463/E/1990

circolare n. 98/E/2000

circolare n. 37/E/2009,

circolare n. 19/E/2009

Norma di comportamento n. 156 dell'Associazione Dottori Commercialisti di Milano

Gli immobili appartenenti all'impresa, diversi da quelli strumentali e da quelli merce, confluiscono nella categoria residuale dei c.d. "immobili **patrimonio**", in relazione ai quali è previsto, ai sensi dell'[articolo 90, Tuir](#), un trattamento impositivo differente a seconda del

luogo in cui gli immobili patrimonio sono situati:

- se **ubicati nel territorio dello Stato**, i proventi realizzati seguono la disciplina dei redditi fondiari, di cui all'[articolo 37, Tuir](#), con l'effetto che il reddito è determinato in base alla **rendita catastale rivalutata del 5%**, maggiorata di un terzo **nel caso di unità immobiliari non locate**, a norma dell'[articolo 41, Tuir](#);
- se **situati all'estero**, i proventi in parola devono essere assoggettati alle disposizioni contemplate dall'[articolo 70, Tuir](#), e concorrono alla formazione del reddito d'impresa in base:
  - all'ammontare netto risultante dalla **valutazione effettuata nello Stato** estero per il corrispondente periodo d'imposta;
  - all'ammontare **percepito nel periodo d'imposta, ridotto del 15%** a titolo di deduzione forfetaria delle spese, nel caso di redditi non soggetti ad imposizione nello Stato estero.

### Immobili patrimonio tenuti a disposizione dalle imprese

L'[articolo 90, Tuir](#), dispone che i proventi derivanti dal possesso di immobili patrimonio concorrono alla formazione del reddito d'impresa nel **rispetto delle regole proprie dei redditi fondiari** (e non sulla base dei costi e ricavi ad essi afferenti), in ragione della loro estraneità al **normale svolgimento dell'attività d'impresa** di tali immobili.



#### Nota bene

Il reddito degli immobili patrimonio tenuti a disposizione è determinato, infatti, in base alla **rendita catastale rivalutata del 5%** (ovvero, per i terreni, degli specifici coefficienti previsti per il reddito dominicale e agrario), **maggiorata di un terzo** (nel solo caso di unità immobiliari **non locate**), a norma dell'[articolo 41, Tuir](#), in virtù del richiamo operato dall'[articolo 90, Tuir](#).

### Immobili patrimonio di interesse storico e/o artistico a disposizione delle imprese

L'[articolo 90, comma 1, Tuir](#), come modificato dall'[articolo 4, comma 5-sexies, lett. b\), D.L. 16/2012](#), prevede un particolare **regime impositivo di favore per gli immobili patrimonio "c.d. vincolati"**:

- intendendosi per tali quelli che, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), sono riconosciuti di **interesse rilevante per motivi storici, artistici, archeologici**, culturali, ecc.;
- **dal cui possesso conseguono** (per il possessore) **una serie di obblighi**, talvolta anche

onerosi (es. conservazione, manutenzione, prelazione statale in caso di vendita, apertura al pubblico, ecc.) che vengono parzialmente compensati da un **trattamento fiscale significativamente agevolato**.

A decorrere dal 2012, i proventi derivanti da immobili patrimonio di interesse storico-artistico, che sono a disposizione delle imprese, **concorrono alla formazione del reddito d'impresa** sulla base della **rendita catastale, rivalutata del 5% e ridotta del 50%**, senza che per tali immobili trovi applicazione la maggiorazione di un terzo del reddito fondiario contemplata dall'[articolo 41, Tuir](#), che, come detto in precedenza, si applica alla generalità degli altri immobili patrimonio tenuti a disposizione dalle imprese ([articolo 90, comma 1, Tuir](#)).

### **Immobili patrimonio locati dalle imprese**

Gli **immobili patrimonio locati a terzi** concorrono, invece, a formare il reddito d'impresa per un imponibile **pari al maggior valore tra:**

- la **rendita catastale rivalutata del 5%**, ai sensi dell'[articolo 3, comma 48, L. 662/1996](#), e;
- il **canone di locazione pattuito** in contratto:
  - assunto **per l'intero importo** (senza poter invocare la riduzione forfetaria delle spese prevista dall'[articolo 37, comma 4-bis, Tuir](#));
  - **ridotto soltanto dell'importo delle spese di manutenzione ordinaria** effettivamente sostenute sull'immobile e rimaste a carico dell'impresa, considerate **fino ad un limite** massimo di riduzione dei canoni di locazione, **pari al 15% dei medesimi**.



*“Se le parti stabiliscono nel contratto di locazione che le spese di manutenzione ordinaria siano addebitate al conduttore anziché al locatore, quest'ultimo non potrà dedurre gli importi delle spese in argomento e il canone rileverà per l'intero ammontare contrattualmente previsto” ([circolare n. 10/E/2016](#)).*

---

Pertanto, se l'impresa documenta spese di manutenzione ordinaria:

- **superiori alla soglia massima del 15%** dei canoni di locazione, la riduzione dei canoni continua ad essere riconosciuta nel **limite del 15%**;

- **inferiori alla soglia massima del 15%** dei canoni di locazione, la riduzione dei canoni viene riconosciuta **fino a concorrenza delle spese di manutenzione sostenute** e rimaste a carico.

**Nota bene**

Se le spese di manutenzione ordinaria sostenute da un'impresa risultassero, in un determinato periodo d'imposta, superiori al limite del 15%, **l'eccedenza non rileva nei periodi d'imposta successivi**, anche se l'importo delle spese sostenute nel corso di essi fosse inferiore al predetto limite.

**Immobili patrimonio situati in comuni ad alta densità abitativa**

Per gli **immobili abitativi** ubicati in comuni ad **alta densità abitativa**, locati a “canone concordato” (in base agli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini più rappresentative a livello nazionale), il reddito imponibile è determinato, quindi, in base all'[articolo 37, comma 4-bis, Tuir](#), riducendo **del 30% il maggior ammontare tra:**

- il **canone risultante dal contratto di locazione**, eventualmente ridotto del 15%;
- la **rendita catastale iscritta in Catasto**, rivalutata del 5%.

**Spese di manutenzione che concorrono al plafond del 15%**

Le spese di manutenzione sono **ammesse in deduzione analitica** (fino a concorrenza del 15% del canone annuo di locazione pattuito in contratto) **solo se:**

- **comprovate per mezzo di contratti**, attestazioni di pagamento, fatture e ricevute fiscali ([circolare n. 10/E/2016](#));
- relative ad interventi di **manutenzione ordinaria**, intendendosi per tali:
  - gli interventi edilizi consistenti in **opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici** e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ai sensi dell'[articolo 3, comma 1, lett. a\), D.P.R. 380/2001](#);
  - le **piccole riparazioni del fabbricato e dei relativi impianti** (risoluzione n. 551463/E/1990 e [circolare n. 98/E/2000](#)).

## Spese di manutenzione che non concorrono al plafond del 15%

**Non possono essere portate in deduzione** dal canone di locazione, né comunque essere dedotte dal reddito d'impresa, poiché non contemplate dall'[articolo 90 Tuir](#), **le spese sostenute per effettuare sui fabbricati patrimoniali** interventi di recupero diversi da quelli di manutenzione ordinaria descritti nel paragrafo precedente, vale a dire **gli oneri sostenuti a fronte interventi di:**

- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione



### Nota bene

La dottrina è dell'avviso che dal sostenimento di tali spese consegue, comunque, un **incremento del valore dell'immobile**, tale da legittimare l'iscrizione di tali costi ad **incremento del valore fiscale dell'immobile stesso**, rilevante ai fini della determinazione della plusvalenza o minusvalenza in caso di cessione del fabbricato. Infatti, anche in caso di cessione di immobili patrimonio, operano le **medesime regole previste per la cessione degli immobili strumentali**, come si evince dall'[articolo 86, comma 1, Tuir](#), e dall'[articolo 101, comma 1, Tuir](#), i quali fanno espressamente riferimento ai **beni relativi all'impresa**.

## Immobili patrimonio di interesse storico o artistico locati a terzi

L'[articolo 4, comma 5-sexies, lett. b\), D.L. 16/2012](#), modificando l'[articolo 90 Tuir](#), ha disposto, sempre a decorrere dal 2012, un regime fiscale particolarmente agevolato applicabile anche ai **canoni derivanti dalla locazione di "immobili vincolati"** prevedendo che, se il canone risultante dal **contratto di locazione ridotto del 35% è superiore al reddito medio ordinario** dell'unità immobiliare, il reddito deve essere determinato **in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione**.





*“Per la determinazione del reddito imponibile, occorre sempre partire dalla rendita catastale rivalutata, ridotta del 50% e poi raffrontare la stessa con il canone di locazione ridotto del 35%” (risoluzione n. 144/E/2012).*

---

### **Immobili patrimonio vincolati situati in comuni ad alta densità abitativa**

Nel caso degli immobili storico-artistico **ubicati in comuni ad alta densità abitativa** e locati a “canone concordato” (in base agli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini più rappresentative a livello nazionale), oltre alla riduzione del 35% del canone di locazione, per la determinazione della base imponibile, si applica anche **l'ulteriore riduzione del 30%**, a norma dell'[articolo 8 comma 1, L. 431/1998](#) (risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-08349/2012).



#### **Nota bene**

La disposizione fiscale in analisi interessa esclusivamente i **fabbricati “vincolati” relativi ad imprese commerciali aventi destinazione di civile abitazione** (accatastati nel gruppo A, al di fuori della categoria A/10) e costituenti meri immobili patrimonio: gli immobili vincolati costituenti per l'impresa immobili merce o immobili strumentali esulano, infatti, da tale disciplina, e concorrono alla formazione del reddito d'impresa in **base alle risultanze del Conto economico di bilancio, ai sensi del citato [articolo 83 Tuir](#)**.

### **Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi**

A fronte della determinazione agevolata del provento immobiliare confluyente nel reddito d'impresa, resta ferma **l'indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi di reddito** (ivi incluse le quote di ammortamento) sancita, per la **generalità degli immobili patrimoniali**, dall'[articolo 90, comma 2, Tuir](#) ([circolare n. 7/E/2011](#)).



L'indeducibilità fiscale degli ammortamenti relativi ai beni patrimonio è stata affermata anche dalla medesima Agenzia delle entrate secondo cui *“per i beni che per le loro caratteristiche rientrano fra quelli contemplati dall'articolo 90 Tuir, ancorché diversamente rappresentati nel bilancio IAS compliant, **il relativo ammortamento non assume rilievo ai fini fiscali**”* ([circolare n. 7/E/2011](#)).

---

La motivazione alla base di tale divieto è rinvenibile dal meccanismo di determinazione della rendita catastale: le spese e gli altri componenti negativi di reddito afferenti agli immobili patrimoniali risultano, infatti, **già scontati dal reddito fondiario** e, quindi, considerati in sede di definizione delle tariffe d'estimo assunte a base per la determinazione della rendita catastale (che costituisce la base di calcolo del reddito prodotto da ciascun immobile). L'indeducibilità sancita dall'[articolo 90, comma 2, Tuir](#), interessa, quindi, soltanto le **spese di manutenzione e riparazione ed ogni altra spesa o perdita specificamente riferita alle singole unità costituenti immobili patrimoniali**, non invece le spese generali di gestione della società.



#### Nota bene

Il divieto di deducibilità non si applica, a norma dell'[articolo 100, comma 2, lett. e\), Tuir](#), alle spese sostenute dai **soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro degli immobili vincolati nella misura effettivamente rimasta a carico**, a condizione che la necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, **risulti da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza del Ministero per i beni** e le attività culturali, previo accertamento della loro congruità effettuato d'intesa con il competente ufficio dell'Agenzia del territorio.

Per le imprese di gestione immobiliare **non risulta agevole distinguere i costi relativi agli immobili**, che devono essere considerati indeducibili, da quelli che non hanno un nesso diretto con i beni patrimoniali dell'impresa e che, pertanto, seguono i **principi generali di deducibilità**. Secondo la prassi professionale (norma di comportamento n. 156 dell'Associazione Dottori Commercialisti di Milano), risultano:

- **deducibili dal reddito di impresa** delle società di gestione immobiliare:
  - le **spese per il personale addetto alla contabilità**, ovvero le spese per la tenuta contabile;
  - le spese per la **consulenza fiscale e societaria**;
  - gli **emolumenti per l'organo di controllo**, ove nominato;
  - i **compensi dell'organo amministrativo**, ad esclusione dello specifico compenso

per la gestione degli immobili eventualmente delegata ad alcuni amministratori.

- **indeducibili dal reddito d'impresa** delle società di gestione immobiliare, in quanto legate alla corrente redditività dell'immobile, le **spese per il personale addetto**:
  - ai **servizi di custodia** o di portineria;
  - alla **manutenzione degli edifici**;
  - dedicato **all'amministrazione e gestione dello stabile**.

### La disciplina degli interessi passivi degli immobili patrimonio

La disciplina degli interessi passivi relativi agli immobili patrimonio è differente a seconda che si tratti di **interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per la costruzione** (o per l'acquisto) di **immobili patrimonio tenuti a disposizione**, ovvero **destinati alla locazione**.



#### Nota bene

Diversamente, gli oneri finanziari relativi ai già menzionati "immobili patrimonio" sostenuti per **altre finalità diverse dalla loro acquisizione** – ad esempio, se relativi a finanziamenti contratti per poter dare corso a interventi di manutenzione o di recupero – **risulteranno totalmente indeducibili**.

### Interessi passivi finanziamenti per l'acquisizione di immobili patrimonio a disposizione

L'[articolo 1, comma 35, L. 244/2007](#), prevede che, **tra i componenti indeducibili**, di cui all'[articolo 90, comma 2, Tuir](#), **non debbano essere ricompresi gli interessi passivi** relativi ai finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili patrimonio, il che vuol dire che:

- gli **interessi passivi a servizio di finanziamenti contratti per la costruzione** o per l'acquisto degli immobili di cui all'[articolo 90, comma 1, Tuir](#), **non rientrano tra le spese e gli altri componenti negativi**, per cui opera la previsione di **indeducibilità assoluta** di cui al comma 2 della medesima disposizione;
- **tutte le altre spese e gli altri componenti negativi** (diversi dagli interessi passivi di cui sopra) sostenuti relativamente agli immobili-patrimonio – compresi gli interessi passivi di funzionamento – **continuano ad essere indeducibili**, ai sensi dell'[articolo 90, comma 2, Tuir](#) (30% del ROL).

**Nota bene**

Con il termine “acquisizione”, occorre riferirsi non solo **agli interessi passivi sostenuti in relazione ai finanziamenti** accesi per l’acquisto di tali immobili, ma anche agli interessi passivi relativi a **finanziamenti stipulati per la “costruzione” degli stessi** ([circolare n. 19/E/2009](#)), i quali sono da ritenersi **deducibili in ciascun periodo di imposta** sino a concorrenza degli interessi attivi e dei proventi assimilati e **per l’eventuale eccedenza nel limite del 30% del ROL**.

**Interessi passivi per finanziamenti contratti per l’acquisizione di immobili patrimonio locati**

Il trattamento fiscale applicabile agli **interessi passivi** degli **immobili patrimonio destinati alla locazione** soggiace alle disposizioni contenute nell’[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), ai sensi delle quali **non sono soggetti alle limitazioni alla deducibilità contenute nell’articolo 96 Tuir** (legate all’ammontare degli interessi attivi e del ROL) “*gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione per le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare*”. Conseguentemente, se gli interessi passivi derivano da un finanziamento:

- **non garantito da ipoteca su immobili destinati alla locazione**, tali interessi permettono un **abbattimento del reddito imponibile** solo se superano il test del ROL, di cui all’[articolo 96 Tuir](#);
- **è garantito da ipoteca su immobili destinati alla locazione**, gli interessi passivi **concorrono all’abbattimento del reddito imponibile**, senza bisogno del superamento del test del ROL, insieme alle spese di manutenzione ordinaria rientranti nel tetto del 15%.



La disposizione contemplata all’[articolo 1, comma 36, L. 244/2007](#), che disciplina la deducibilità integrale degli interessi passivi ([circolare n. 37/E/2009](#)):

- si riferisce sia agli **immobili patrimonio** sia agli **immobili strumentali per natura**, purché

destinati all'attività locativa, non essendo determinante la natura dell'immobile a garanzia

- è ammessa a condizione che **il mutuo ipotecario abbia ad oggetto gli stessi immobili successivamente destinati alla locazione**, purché la volontà di destinare alla locazione l'immobile risulti da adeguata documentazione esistente **a partire dall'ottenimento del finanziamento ipotecario**.
- 

**La possibilità di dedurre gli interessi passivi relativi a mutui ipotecari** (o leasing) su immobili patrimonio destinati alla locazione (senza sottostare alle regole di cui all'[articolo 96 Tuir](#)), è riservata, dal 2016 (per effetto dell'entrata in vigore delle disposizioni prescritte dell'[articolo 4, comma 4, D.Lgs. 147/2015](#)), esclusivamente **alle società immobiliari di gestione "passiva"**, in cui, sia a livello patrimoniale che economico, la **parte prevalente è costituita proprio dalla locazione**.

---



A tal proposito, occorre avere riguardo a quelle società:

- il cui attivo patrimoniale è costituito per la maggior parte dal **valore normale degli immobili destinati alla locazione** e i cui ricavi sono rappresentati per almeno due terzi da canoni di locazione;
  - che effettuano **affitti di rami d'azienda immobiliare**, il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale dei fabbricati.
- 

Per poter beneficiare dell'agevolazione in rassegna, occorre, pertanto, **confrontare il dato dei ricavi derivanti dalla locazione, con il dato dei ricavi complessivamente conseguiti dalla società**. Tale formulazione letterale pone talune criticità, in considerazione del fatto che, alla formazione dei ricavi complessivamente conseguiti dalla società **potrebbero concorrere**, in caso di contemporaneo esercizio dell'attività di compravendita immobiliare, anche quelli **derivanti dalla cessione di immobili costituenti "beni merce"**.

**Nota bene**

Si potrebbe verificare che i **ricavi di vendita degli immobili** – in presenza di consistenti valori – siano notevolmente **superiori ai canoni di locazione**, senza, tuttavia, pregiudicare la **natura di “immobiliare di gestione” della società**: sarebbe, quindi, stato più opportuno prevedere una condizione differente, ovvero quella di stabilire un rapporto minimo tra ricavi da canoni di locazione e valore di mercato degli immobili.

**PROVENTI E ONERI DEI BENI PATRIMONIO NEL MODELLO REDDITI SC 2024**

L'impresa che possiede un immobile patrimonio deve determinare il reddito da dichiarare **prescindendo dai componenti positivi** (reddito determinato su base catastale) **e negativi** (costi) imputati a conto economico: in sede di dichiarazione deve, pertanto, essere operata **una variazione in diminuzione per i primi ed una in aumento per i secondi**.



Per tale motivo, a livello di dichiarazione dei redditi sono previsti, **nel quadro RF**, specifici righe che rendono operativa tale modalità di tassazione.

---

In particolare, nel modello Redditi SC 2024 è presente, tra le variazioni in aumento:

- il rigo RF10 in cui **riportare il reddito determinato su base catastale** e;
- il rigo RF11 in cui indicare i **costi relativi agli immobili patrimonio** da neutralizzare in quanto non deducibili.

Tra le variazioni in diminuzione, si segnala, invece, **il rigo RF39 in cui dover riportare i proventi degli immobili patrimonio da neutralizzare**.

**ESEMPIO**

La società ALFA S.r.l. ha concesso in locazione un appartamento di categoria A/2 e rendita

catastale (rivalutata) pari ad euro 800, ad un canone annuo di 6.000 euro (var – RF39). In relazione all'immobile locato, la suddetta impresa ha sostenuto costi per complessivi 4.000 euro di cui:

- 400 euro di spese condominiali (var + RF11);
- 600 euro di spese di manutenzione straordinaria (var + RF11);
- 1.000 euro di spese di manutenzione ordinaria (var + RF11);
- 2.000 euro per quote di ammortamento (var + RF11).

Per la determinazione del reddito da assoggettare a tassazione, occorre considerare il canone annuo pari ad 6.000 euro, il quale può essere ridotto delle spese di manutenzione ordinaria (1.000 euro), nel limite del 15% del proprio ammontare (900 euro = 6.000 euro\*15%): non sono, invece, da considerare le spese condominiali e quelle di manutenzione straordinaria. Il canone di locazione netto, pari ad 5.100 euro (6.000 euro – 900 euro), essendo superiore rispetto alla rendita catastale rivalutata (800 euro) concorrerà alla formazione del reddito d'impresa (Var + RF10).

<b>RF10</b> Redditi di immobili non costituenti beni strumentali né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività	<b>5.100,00</b>
<b>RF11</b> Spese ed altri componenti negativi relativi agli immobili di cui al rigo RF10	<b>4.000,00</b>
<b>RF39</b> Proventi degli immobili di cui al rigo RF10	<b>6.000,00</b>

## IMPOSTE SUL REDDITO

***Plusvalenza rilevante per la cessione della pertinenza***di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Master di specializzazione

**Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale**

Scopri di più

La cessione **entro cinque anni dall'acquisto del box auto pertinenziale** all'abitazione principale genera **plusvalenza tassabile** ai sensi dell'[articolo 67, lett. b\), del Tuir](#), in quanto la **cessione separata fa venire meno il vincolo pertinenziale**. In passato, con la [risposta a interpello n. 83/2018](#), l'Agenzia ha espresso questo indirizzo, e offre lo spunto per ricordare che secondo l'[articolo 67, lett. b\), Tuir](#), ai fini Irpef costituiscono **plusvalenze rilevanti**, quali redditi diversi, **quelle conseguite da persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività commerciali, derivanti dalla cessione di immobili detenuti **da non più di cinque anni alla data della relativa cessione** (ovvero da non oltre dieci anni per quelli sui quali sono stati eseguiti lavori superbonus, nel qual caso è necessario far riferimento alla data di ultimazione dei lavori).

La motivazione sottostante a tale disposizione è evidente: considerando che l'intervallo temporale tra l'acquisto e la cessione dell'immobile è **relativamente breve**, tale circostanza comporterebbe **l'esistenza di un intento speculativo** in capo al soggetto cedente l'immobile.

Una delle eccezioni dalla regola descritta riguarda l'ipotesi in cui **l'immobile ceduto** (entro i cinque anni dall'acquisto) sia stato utilizzato per la **maggior parte del periodo di possesso quale abitazione principale** da parte del cedente o dei suoi familiari. La ratio di tale esclusione risulta altrettanto evidente laddove si pensi che l'aver utilizzato l'immobile quale abitazione principale **esclude qualsiasi intento speculativo da parte del cedente**. Sul punto è opportuno evidenziare alcuni aspetti:

- in primo luogo, per escludere la plusvalenza da tassazione **non è richiesto che l'immobile sia utilizzato quale abitazione principale** per l'intero periodo di possesso, bensì per la **maggior parte dello stesso**;
- in secondo luogo, l'utilizzo quale abitazione principale deve avvenire da parte del cedente o di uno dei suoi familiari, intendendosi per tali quelli indicati nell'[articolo 5, Tuir](#), ove si afferma che, ai fini delle imposte sui redditi, si intendono come tali il **coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini** entro il secondo. Con la [risoluzione n. 82/E/2008](#), l'Agenzia delle entrate ha precisato che tra i familiari va considerato anche il **coniuge in regime di separazione**.



In merito all'ambito applicativo dell'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#), si segnala che se l'immobile è stato **oggetto di usucapione** da parte del cedente, la [risoluzione n. 78/E/2003](#), ha chiarito che l'acquisto si considera **avvenuto a titolo originario** e non derivativo, e quindi in assenza di un atto traslativo della proprietà del bene.

Tornando all'ipotesi di **cessione separata della pertinenza** dell'abitazione principale (risposta a interpello n. 83/2018), è bene ricordare che la ratio di escludere da tassazione la vendita dell'abitazione principale, anche se tra l'acquisto e la cessione siano intercorsi meno di cinque anni, risiede nella circostanza che **il bene è stato adibito ad abitazione principale** nel periodo di possesso, ragion per cui **mancherebbe qualsivoglia intento speculativo**. L'Agenzia delle entrate ricorda che per individuare l'abitazione principale si deve aver riguardo all'[articolo 10, comma 3-bis, Tuir](#), secondo cui è tale quella nella quale **la persona fisica**, che la possiede a titolo di proprietà (o di altro diritto reale) o i suoi familiari **dimorano abitualmente**. Mentre per **pertinenza si intende l'immobile**, classificato in categoria diversa da quella abitativa, **destinato ad essere utilizzato durevolmente a servizio dell'unità immobiliare** adibita ad abitazione principale di una persona fisica ([articolo 817 cod. civ.](#)).

Come precisato nella [circolare n. 12/E/2007](#), la sussistenza del vincolo pertinenziale **consente di attribuire alla pertinenza stessa la medesima natura del bene principale**, sempreché il vincolo pertinenziale sia evidenziato nell'atto di cessione (si veda anche la [risoluzione n. 1/E/2008](#)). Pertanto, non sussiste alcun problema laddove la **pertinenza sia ceduta unitamente all'abitazione principale** cui è asservita, nel qual caso la plusvalenza è esclusa da tassazione in quanto "assorbita" in quella **avente ad oggetto l'abitazione principale**. A differenti conclusioni si deve pervenire, invece, secondo l'Agenzia delle entrate, nel caso in cui la **pertinenza sia ceduta separatamente** dall'abitazione principale, poiché in tale ipotesi **viene a cadere il vincolo pertinenziale**, con la conseguenza che la plusvalenza **non ha più ad oggetto l'abitazione principale**, bensì un immobile autonomo. Ne consegue che, **se la cessione avviene prima del decorso del quinquennio dal suo acquisto** (pur avvenuto unitamente all'abitazione principale) la **plusvalenza costituisce reddito diverso**, ai sensi dell'[articolo 67, lett. b\), Tuir](#).

## ***Tassazione e monitoraggio delle collezioni detenute all'estero***

di Ennio Vial

Seminario di specializzazione

### **Fiscalità dell'arte e delle collezioni**

Scopri di più

La **detenzione di opere d'arte** e, in generale, di collezioni **detenute all'estero** da parte di **persone fisiche fiscalmente residenti in Italia** sono oggetto di **monitoraggio nel quadro RW**. Alle persone fisiche si aggiungono anche altri soggetti e precisamente **le società semplici, le associazioni professionali ed i trust assimilati ad enti non commerciali**. Ovviamente, questi compilano il modello redditi Enti non commerciali, mentre le società semplici e le associazioni professionali **compilano il modello Redditi società di persone**.

Il **monitoraggio fiscale è sempre dovuto**, a meno che **non si tratti di beni privi di valore** che non rappresentano in alcun modo una forma di investimento. In altre parole, **non è richiesto il monitoraggio fiscale** in relazione a dei **quadri acquistati per qualche centinaio di euro** in un supermercato o in un negozio di arredamento.

Quest'anno il monitoraggio diventa più complesso in quanto **il quadro W ha fatto capolino nel modello 730**, per cui il contribuente che presenta il modello 730 **non ha più la possibilità di monitorare i propri investimenti all'estero inviando il quadro RW**, avvalendosi del Modello Redditi unitamente al **relativo frontespizio**.

Il monitoraggio di un'opera d'arte **avviene al costo storico**, qualora lo stesso sia debitamente documentato, oppure, in subordine, al **valore di mercato opportunamente** (ma non necessariamente) **periziato**. Le opere d'arte **non scontano né Iva né Ivafe**.

Altro tema è quello della tassazione di eventuali **redditi connessi alla detenzione dell'opera d'arte**. Trattandosi di opere d'arte e di collezioni detenute da privati, le stesse **possono determinare materia imponibile**. Ad esempio, il presupposto impositivo può sorgere **in occasione della cessione**, nel caso in cui sia intervenuta una valorizzazione dell'opera o della collezione e l'operazione non possa quindi essere qualificata come una mera **dismissione patrimoniale**.

Non entriamo, ora, in questo spinoso tema **non disciplinato a livello normativo** e al momento gestito solamente a livello di **orientamenti giurisprudenziali**.

In questa sede ci preme, invece, rilevare quale sia la **territorialità ai fini della tassazione** di queste cessioni di opere. In altre parole, sul presupposto, da verificare caso per caso, che **la cessione sia soggetta a tassazione**, si tratta di verificare se **detta cessione sia da soggettare a tassazione** nel paese in cui le opere si trovano (nel nostro caso nel paese estero) oppure **solamente in Italia**, paese di residenza del proprietario, oppure in entrambi i paesi. In quest'ultimo caso **l'Italia dovrà concedere un credito** a fronte delle imposte pagate all'estero.

Ebbene, a livello convenzionale **le plusvalenze derivanti dalla cessione di opere d'arte rientrano nella categoria residuale** dell'articolo 13, paragrafo 5, modello Ocse 2017, a mente del quale **le plusvalenze sono soggette a tassazione esclusivamente nel paese del venditore**. La presenza, pertanto, di una convenzione conforme al **modello Ocse** sarà utile per escludere **la potestà in positiva del Paese** in cui si trovano le opere riservando la stessa esclusivamente all'Italia, **Paese di residenza del collezionista**.

Un mondo particolare, tuttavia, è quello delle **opere d'arte rientranti nell'alveo delle cryptoattività** (c.d. NFT arte). Questi investimenti, come chiarito anche dalla [circolare n. 30/E/2023](#), fino al 2022 **non erano oggetto di monitoraggio**. Diversamente, a partire dal 2023, il monitoraggio è sempre dovuto **anche per tali investimenti patrimoniali**, a prescindere dal loro ammontare. Il monitoraggio si accompagna inoltre al pagamento della **imposta sulle cryptoattività pari al 2 per mille**.

Sotto il profilo reddituale, inoltre, salvo alcune eccezioni, la cessione di queste cryptoattività ricade nel calderone della plusvalenza delle cryptoattività prevista dall'[articolo 67, comma 1, lett. c sexies](#), [Tuir](#). Ferma quindi l'applicazione di una modestissima **franchigia di euro 2.000**, la plusvalenza sarà soggetta alla **tassazione sostitutiva del 26%**.

Questi e molti altri aspetti verranno approfonditi nel corso *"Fiscalità dell'arte e delle collezioni"* in **programma il prossimo 7.11.2024**.

## LA LENTE SULLA RIFORMA

**Perdite da fusione: cosa cambia con il correttivo Ires**

di Paolo Meneghetti - Comitato Scientifico Master Breve 365

Master di specializzazione

**Laboratorio sulle riorganizzazioni societarie**

Scopri di più

Il Correttivo Ires – approvato dal Consiglio dei ministri in via preliminare lo scorso 30.4.2024 – ha previsto un intervento normativo che modifica, in modo non trascurabile, la disciplina del **riporto delle perdite in occasione di operazioni di fusione societaria**, cioè il disposto dell'[articolo 172, comma 7, Tuir](#). Sul punto, l'[articolo 6, lett. e\), punto 3, L. 111/2023](#) (c.d. Legge delega) aveva previsto un riordino della disciplina fondato sui seguenti punti: *“modifica della disciplina del riporto delle perdite nell’ambito delle operazioni di riorganizzazione aziendale, non penalizzando quelle conseguite a partire dall’ingresso dell’impresa nel gruppo societario, e revisione del limite quantitativo rappresentato dal valore del patrimonio netto e della nozione di modifica dell’attività principale esercitata.*

La norma attuale stabilisce il **limite del patrimonio netto** contabile della società che ha prodotto le perdite come **ammontare massimo da rispettare**, nell’ottica di trasferire le perdite stesse ad altra società partecipante alla fusione. Sempre la norma attuale individua **due procedure** per determinare il tetto dell’ammontare di perdita riportabile: o **il patrimonio netto risultante dall’ultimo bilancio** approvato oppure il **netto risultante dalla redazione della situazione patrimoniale** redatta ex [articolo 2501 quater, cod. civ.](#) (situazione patrimoniale che viene redatta con gli stessi principi di redazione del bilancio, quindi valutando le poste dell’attivo al costo sostenuto). Il dato contabile così ottenuto va **depurato dei versamenti e conferimenti** eseguiti dai soci nei **24 mesi antecedenti la data cui si riferisce il bilancio** o la **situazione patrimoniale**.

Al riguardo, prima di esaminare il tema delle modifiche che saranno introdotte dal correttivo Ires, va sottolineato che un argomento sul quale **non si registra una chiara presa di posizione** da parte della Agenzia delle entrate è quello dei **versamenti eseguiti dai soci in conto finanziamento**, e poi fatti oggetto di rinuncia proprio nell’arco temporale monitorato dalla norma di cui all'[articolo 172, comma 7, Tuir](#), cioè i **24 mesi antecedenti la data di effetto della operazione aggregativa**. Il tema da valutare è sostanzialmente il seguente: in presenza di versamenti eseguiti a titolo di finanziamento eseguiti sì in date remote, ma diventati apporti di capitale a seguito di rinuncia alla restituzione entro i 24 mesi di cui sopra, occorre considerare la **data del versamento**, oppure la **data della trasformazione** del titolo da debito a capitale? Si tratta di un tema molto delicato per il quale **non è facile dare una risposta tranciante**. Chi

scrive, osserva che, depongono a favore della **data dell'effettivo versamento della liquidità** a favore della società, le seguenti **due considerazioni**:

1. la norma ha obiettivo antielusivo tendente a **scongiurare che versamenti eseguiti in tempi vicini alla fusione** abbiamo come unico obiettivo il **tentativo di trasferire all'incorporante un ammontare più elevato possibile di perdite**. Sotto questo profilo, si potrebbe dimostrare che **tale eventualità è scongiurata** nel caso in cui, ad esempio, l'effettivo versamento sia stato eseguito in date non sospette e, comunque, **molto tempo prima rispetto al lasso temporale dei 24 mesi**;
2. la norma parla di "conferimenti e versamenti" **non solo di conferimenti**, e nei versamenti ci potrebbe stare anche il finanziamento soci, anche se esso è **diventato conferimento nell'arco temporale sospetto dei 24 mesi**.

Sulla questione, tutt'altro che rara nella prassi quotidiana, sarebbe opportuna **una presa di posizione da parte della Agenzia delle entrate**.

Ma tornando alla novità che si registra nel Correttivo Ires, va sottolineato il **superamento della nozione di patrimonio netto contabile quale tetto "necessario" per quantificare l'entità della perdita fiscale trasferibile**: infatti, il nuovo comma 7, dell'[articolo 172, Tuir](#), introduce la possibilità, *rectius*, cita quale prima modalità operativa da applicare la valutazione "economica" e **non contabile del patrimonio netto**. Tale valutazione deve derivare da una **perizia di stima** eseguita da un soggetto designato dalla società e qualificato come revisore legale ex [articolo 2409 bis, cod. civ.](#) È chiaro che questa novità porta con sé un tendenziale ampliamento della **possibilità di trasferimento delle perdite**, laddove si pensi alle **plusvalenze latenti** che potranno essere valutate ad **incremento del patrimonio netto**.

Tra queste, un elemento di particolare delicatezza è **rappresentato dall'avviamento** che, come noto, è **elemento patrimoniale**, la cui determinazione è alquanto soggettiva e, d'altra parte, non risulta che **vi siano elementi tali da portare alla conclusione di dover escludere tale dato dal computo peritale**. Ma la contropartita a tale apertura, sarà interrogarsi sulla possibilità che l'Agenzia delle entrate **avrà per contestare l'entità della perizia di stima**.

Alcuni esisti della Corte di cassazione (tra cui la sentenza n. 16366/2020) tenderebbero a riconoscere all'Agenzia un **potere di sindacabilità sui valori periziati e giurati** il che, però, se confermato, depotenzierebbe alquanto l'alternativa prevista dal legislatore del Correttivo, nel senso che **non vi è nulla di più soggettivo della stima del valore economico di una società**; ora, altro è se il perito ha eseguito valutazioni false per le quali egli è responsabile **anche penalmente**, altro è se i valori peritati siano suscettibili di **contestazione sul quantum pur non avendo nulla da eccepire sulla correttezza del procedimento valutativo**: in questo caso, non avrebbe **molto senso introdurre una possibilità di quantificazione peritale** del netto patrimoniale, se poi essa fosse sindacabile dalla Agenzia delle entrate.

Un **secondo elemento di novità** – che mette fine ad un contenzioso ormai ultradecennale – è il **computo nel controllo del test di vitalità**, anche della frazione di esercizio che **va dall'inizio**

**dell'esercizio alla data di effetto della fusione:** tale inserimento, che ormai da diversi anni è sempre stato sostenuto dalla Agenzia delle entrate, è stato altrettanto **contestato dalla dottrina**.

Infatti, quest'ultima, appellandosi ad un dato letterale ([articolo 172, comma 7, Tuir](#), nella sua versione attuale) che introduce **il test di vitalità** solo per l'esercizio antecedente **a quello di efficacia della fusione**, da confrontarsi con i due ulteriormente precedenti, ha sottolineato che **nessun riferimento viene fatto alla frazione di esercizio** sopra citata, quale dato da computare nel **confronto per il test di vitalità**. Ora, il Correttivo inserisce nello **stesso test di vitalità**, anche la **frazione di esercizio in questione** e ciò conferma, a parere di chi scrive, che fino alla modifica de quo, aveva **ragione la dottrina a scartare la tesi inclusiva della Agenzia delle entrate**; tesi che, solo in futuro, a fronte di una specifica modifica del citato [articolo 172, Tuir](#), **potrà essere sostenuta**.

## ***Le nuove partnership di Euroconference con il mondo universitario***

di Redazione



### **La formazione professionale incontra la formazione accademica**

Euroconference annuncia due importanti novità che avvicinano l'offerta formativa per Professionisti al mondo della formazione universitaria!

Da giugno 2024 Euroconference, società del gruppo TeamSystem, ottiene la qualifica di **Polo Tecnologico Territoriale dell'Università Telematica degli Studi IUL**. In qualità di Centro qualificato per lo svolgimento di progetti didattici, educativi e formativi, Euroconference può offrire programmi didattici scientificamente riconosciuti a livello accademico, che consentono l'ottenimento di **Crediti Formativi Universitari**, oltre che Professionali.

Inoltre, nel luglio 2024 Euroconference conclude un importante accordo di collaborazione con l'**Università degli Studi Guglielmo Marconi** per l'istituzione e la gestione di percorsi didattici in comune, riguardanti Corsi di aggiornamento e formazione permanente e ricorrente destinati ai professionisti.

Questi significativi traguardi rappresentano una svolta per Euroconference, che da sempre si impegna a fornire formazione di alta qualità e progettata secondo standard rigorosi.

*"Siamo estremamente orgogliosi di questi risultati", ha dichiarato Giuseppe Busacca, AD Euroconference e General Manager BU Professional Solution TeamSystem "La qualifica di Polo Tecnologico Territoriale dell'Università Telematica degli Studi IUL e la collaborazione con l'Università degli Studi Guglielmo Marconi sono un'ulteriore conferma della qualità dei nostri percorsi didattici, ci consentono di espandere la nostra offerta formativa e di fornire nuove opportunità di sviluppo professionale ai nostri clienti."*

Camilla Pedron, Head of Euroconference, sottolinea come *"I corsi realizzati in partnership con le Università sono specificamente pensati per i professionisti e progettati per rispondere alle esigenze del mercato del lavoro, fornendo ai propri clienti competenze aggiornate e rilevanti anche per i nuovi obblighi formativi previsti dalla normativa vigente, combinando rigore accademico, applicabilità pratica e spendibilità immediata nella pratica professionale. Grazie a questa nuova*



*offerta formativa il catalogo di Euroconference si arricchisce permettendo ai nostri professionisti di migliorare le loro prospettive professionali e a rimanere competitivi in un mercato sempre più complesso e in continua evoluzione”.*

La collaborazione con istituzioni accademiche di prestigio come l'Università Telematica degli Studi IUL e l'Università degli Studi Guglielmo Marconi è fondamentale per Euroconference per proseguire nel percorso di innovazione didattica, permettendo alla società di adottare metodologie e tecnologie formative sempre più avanzate e garantire ai propri utenti un'esperienza di apprendimento efficace e all'avanguardia.