



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

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).

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