

Risposte AI sulla fiscalità degli immobili patrimonio delle imprese

di **Mauro Muraca**

 **FiscoPratico** La **piattaforma editoriale integrata** con l'**AI**
per lo **Studio del Commercialista** [scopri di più >](#)

Gli **immobili di proprietà di un'impresa**, diversi da quelli strumentali e da quelli merce, confluiscono nella categoria residuale dei c.d. "**immobili "patrimonio"**", il cui trattamento fiscale è disciplinato dall'[articolo 90, Tuir](#).

La suddetta disposizione del testo unico prevede sostanzialmente un trattamento impositivo differente, a seconda del **luogo in cui gli immobili patrimonio sono ubicati**. Per **gli immobili all'interno del territorio dello Stato**, i proventi realizzati seguono la disciplina dei **redditi fondiari**, di cui all'[articolo 37, Tuir](#), mentre **per gli immobili ubicati all'estero**, i proventi in parola devono essere assoggettati alle **disposizioni contemplate dall'articolo 70, Tuir**.

Per gli **immobili patrimonio situati nel territorio dello Stato** è previsto, inoltre, un trattamento impositivo differente, a seconda che questi **siano a disposizione dell'impresa**, oppure **concessi in locazione a terzi**. In particolare, il reddito degli immobili patrimonio tenuti a disposizione è determinato 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](#). Diversamente, 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% e il canone di locazione pattuito in contratto**, ridotto nel limite del 15% delle **spese di manutenzione ordinaria sostenute e documentate**.

Regole particolari sono previste, infine, per **gli immobili patrimonio considerati di particolare interesse storico artistico** (c.d. immobili vincolati).

A fronte della determinazione agevolata del provento immobiliare in parola, **resta ferma l'indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi di reddito** (ivi incluse le quote di ammortamento) stabilita dall'[articolo 90, comma 2, Tuir](#), per la **generalità degli immobili patrimoniali**.

Abbiamo interrogato il nostro sistema di intelligenza artificiale, sulla disciplina in rassegna;

riportiamo di seguito le principali risposte.

Cosa si intende per immobili patrimonio?

Gli immobili patrimonio sono una categoria di immobili appartenenti all'impresa che non sono né strumentali né merce, ma costituiscono un investimento per l'impresa. Secondo l' [articolo 90 del TUIR](#), i proventi derivanti dal possesso di questi immobili concorrono alla formazione del reddito d'impresa seguendo le regole dei redditi fondiari, e non sulla base dei costi e ricavi ad essi afferenti. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

mi spieghi la differenza tra immobili patrimonio e immobili merce?

Gli immobili in regime di impresa si distinguono in tre categorie principali: strumentali, merce e patrimonio. Ecco le differenze tra immobili patrimonio e immobili merce: 1. ****Immobili Merce****: - Sono immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa. In altre parole, questi immobili sono destinati alla vendita o alla trasformazione nell'ambito dell'attività commerciale dell'impresa. Ad esempio, un'impresa di costruzioni che costruisce appartamenti per venderli. 2. ****Immobili Patrimonio****: - Sono immobili che non sono né strumentali né merce, ma che costituiscono un investimento per l'impresa. Questi immobili non sono utilizzati direttamente nell'attività commerciale né destinati alla vendita, ma sono detenuti come investimento. Ad esempio, un appartamento posseduto da una società immobiliare e dato in locazione a terzi. In sintesi, gli immobili merce sono quelli destinati alla vendita o alla trasformazione nell'ambito dell'attività commerciale dell'impresa, mentre gli immobili patrimonio sono quelli detenuti come investimento e non utilizzati direttamente nell'attività commerciale. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

mi spieghi la differenza tra immobili patrimonio e immobili strumentali?

Gli immobili in regime di impresa si distinguono in tre categorie principali: strumentali, merce e patrimonio. Ecco le differenze tra immobili patrimonio e immobili strumentali: 1. ****Immobili Strumentali****: - ****Per natura****: Sono immobili che, per le loro caratteristiche, non possono essere utilizzati per scopi diversi senza radicali trasformazioni. Questi includono unità immobiliari classificate nelle categorie catastali B, C, D, E e A/10. - ****Per destinazione****: Sono immobili utilizzati esclusivamente e direttamente dall'imprenditore nell'esercizio dell'impresa commerciale, indipendentemente dalla loro classificazione catastale. Ad esempio, un'abitazione utilizzata come ufficio amministrativo. - ****Pro tempore****: Immobili utilizzati temporaneamente per l'attività dell'impresa. 2. ****Immobili Patrimonio****: - Sono immobili che non rientrano né nella categoria degli immobili strumentali né in quella degli immobili merce. Questi immobili costituiscono un investimento per l'impresa e non sono utilizzati direttamente per l'attività commerciale. Ad esempio, un appartamento posseduto da una società immobiliare e dato in locazione a terzi. In sintesi, gli immobili strumentali sono quelli utilizzati direttamente per l'attività dell'impresa, mentre gli immobili patrimonio sono quelli detenuti come investimento e non utilizzati direttamente nell'attività commerciale. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

come sono trattati gli ammortamenti degli immobili patrimonio?

Le quote di ammortamento degli immobili patrimonio non sono deducibili dal reddito d'impresa. Questo è sancito dall'articolo 90, comma 2, del [TUIR](#), che stabilisce l'indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi di reddito, incluse le quote di ammortamento, per la generalità degli immobili patrimoniali. L'Agenzia delle Entrate ha confermato questa posizione nella circolare n. 7/E/2011, specificando che l'ammortamento relativo ai beni patrimonio non assume rilievo ai fini fiscali. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

come vengono trattate le spese di manutenzione straordinaria realizzate sugli immobili patrimonio?

Le spese di manutenzione straordinaria realizzate sugli immobili patrimonio di proprietà dell'impresa devono essere capitalizzate sul bene e ammortizzate lungo la sua vita utile. Dal punto di vista fiscale, tali costi vengono dedotti tramite gli ammortamenti, tenendo conto dei limiti imposti dall' [articolo 102 del TUIR](#). Se l'immobile non è di proprietà dell'impresa, le spese devono essere iscritte tra le immobilizzazioni immateriali e ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

è possibile dedurre gli interessi passivi finanziamenti per l'acquisizione di immobili patrimonio a disposizione?

Sì, è possibile dedurre gli interessi passivi relativi ai finanziamenti contratti per l'acquisizione di immobili patrimonio a disposizione. La normativa, interpretata in maniera autentica dall'articolo 1, comma 36, della [L. 244/2007](#), stabilisce che tra le spese e gli altri componenti negativi indeducibili di cui all'articolo 90, comma 2, del [TUIR](#), non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili patrimonio. L'Amministrazione finanziaria, con la circolare 19/E/2009, ha chiarito che il termine "acquisizione" si riferisce sia agli interessi passivi sostenuti per l'acquisto degli immobili patrimonio, sia agli interessi passivi relativi a finanziamenti stipulati per la costruzione degli stessi. Pertanto, gli interessi passivi di finanziamento per l'acquisto o la costruzione degli immobili patrimonio sono deducibili, mentre tutte le altre spese e componenti negativi, inclusi gli interessi passivi di funzionamento, rimangono indeducibili. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

è possibile dedurre gli interessi passivi relativi ai finanziamenti contratti per l'acquisizione di immobili patrimonio destinati alla locazione?

Sì, è possibile dedurre gli interessi passivi relativi ai finanziamenti contratti per l'acquisizione di immobili patrimonio destinati alla locazione. Secondo l'articolo 1, comma 36, della [L. 244/2007](#), gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione non sono soggetti alle limitazioni alla deducibilità contenute nell'[articolo 96 del Tuir](#), purché la società svolga in via effettiva e prevalente attività immobiliare. Tuttavia, è importante che il mutuo ipotecario abbia ad oggetto gli stessi immobili successivamente destinati alla locazione e che la volontà di destinare l'immobile alla locazione risulti da adeguata documentazione esistente a partire dall'ottenimento del finanziamento ipotecario. [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

ai fini della deducibilità degli interessi passivi relativi all'acquisto di immobili patrimonio da destinare alla locazione, quali requisiti deve possedere la società?

Per la deducibilità degli interessi passivi relativi all'acquisto di immobili patrimonio da destinare alla locazione, la società deve soddisfare i seguenti requisiti: 1. ****Attività Immobiliare Prevalente****: La società deve svolgere in via effettiva e prevalente attività immobiliare. Questo significa che il suo attivo patrimoniale deve essere costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione e i ricavi devono essere rappresentati per almeno i 2/3 da canoni di locazione o affitto di aziende il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito da beni immobili. 2. ****Finanziamento Garantito da Ipoteca****: Gli interessi passivi devono derivare da un finanziamento garantito da ipoteca su immobili destinati alla locazione. La volontà di destinare l'immobile alla locazione deve risultare da adeguata documentazione esistente a partire dall'ottenimento del finanziamento ipotecario. 3. ****Nesso Diretto tra Finanziamento e Immobile****: Deve esistere un nesso diretto tra l'accensione del finanziamento e l'immobile oggetto di acquisto. Il mutuo ipotecario deve avere ad oggetto gli stessi immobili successivamente concessi in locazione. Se questi requisiti sono soddisfatti, gli interessi passivi relativi a tali finanziamenti sono integralmente deducibili, senza bisogno del superamento del test del ROL (Reddito Operativo Lordo), come previsto dall'articolo 1, comma 36, della [L. 244/2007](#). [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

come c

Gli imn

immob

l'inded

la cost

[articolo](#)

variaz

RF10.4

determ

sociali,

Zone S