



IMPOSTE SUL REDDITO

Assegnazione agevolata degli immobili "patrimonio" ai soci

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Master di specializzazione

Laboratorio reddito d'impresa dopo la riforma fiscale

Scopri di più

La Legge di Bilancio 2025 ha riproposto la possibilità per le imprese di **assegnare o cedere ai soci**, in modo agevolato, gli **immobili non strumentali** (cosiddetti "patrimonio") **entro il 30 settembre 2025**. Questa misura si inserisce nel più ampio contesto delle politiche fiscali volte a **favorire la razionalizzazione del patrimonio immobiliare** detenuto dalle imprese, consentendo una **fuoriuscita agevolata di beni non funzionali all'attività d'impresa**.

Sono **esclusi** dal beneficio **gli immobili strumentali per destinazione**, cioè quelli utilizzati direttamente ed esclusivamente per lo svolgimento dell'attività aziendale alla data dell'operazione. Il TUIR suddivide gli **immobili detenuti dalle imprese in tre categorie** principali:

- **immobili strumentali**: sono quelli utilizzati direttamente per l'attività d'impresa. Si distinguono in:
 - **per natura**: immobili appartenenti a specifiche categorie catastali (A/10, B, C, D, E) che mantengono la qualifica di strumentali anche **se non utilizzati o concessi in locazione/comodato**;
 - **per destinazione**: immobili utilizzati direttamente ed esclusivamente per l'attività d'impresa, a **prescindere dalla categoria catastale**;
- **immobili merce**: sono quelli che costituiscono oggetto dell'attività d'impresa (ad esempio, per le imprese di costruzione), e sono valutati come **rimanenze finali** secondo **l'articolo 92, TUIR** (o **articolo 93** per le opere ultrannuali);
- **immobili non strumentali** ("patrimonio"): sono individuati per esclusione, trattandosi di **immobili di natura abitativa non utilizzati** direttamente per l'attività d'impresa e non oggetto dell'attività stessa.

Gli **immobili "patrimonio"** concorrono alla formazione del reddito d'impresa secondo **le risultanze catastali**, ai sensi dell'**articolo 90, TUIR**. In particolare:

- il reddito imponibile è rappresentato dal **maggiore tra la rendita catastale** rivalutata del 5% e il **canone di locazione**, eventualmente **ridotto di un massimo del 15%** per



- spese di manutenzione ordinaria documentate e rimaste a carico del locatore
- tutti i **costi relativi a questi immobili sono indeducibili**, salvo alcune eccezioni. In particolare, **non sono deducibili le spese di manutenzione ordinaria che eccedono il limite del 15%** del canone di locazione, né negli esercizi successivi anche se le spese si riducono sotto tale soglia.

La [**circolare ministeriale n. 10/E/2006**](#) ha chiarito che **le spese di manutenzione ordinaria deducibili sono solo quelle rimaste a carico del locatore**, entro il limite del 15% del canone di locazione. Tali spese, secondo l'[**articolo 3, comma 1, lettera a\), D.P.R. 380/2001**](#), comprendono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché interventi per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. L'elenco dettagliato degli interventi rientranti in questa categoria è fornito dalla [**circolare n. 57/E/1998**](#).

La norma Aidc n. 156 distingue **le spese relative agli immobili "patrimonio" in due categorie:**

- **costi indeducibili**: sono quelli già considerati nella determinazione della rendita catastale, come **spese di riparazione, manutenzione, custodia, portineria**, gestione e amministrazione dell'immobile;
- **costi deducibili**: sono quelli non direttamente collegati all'immobile, come le **spese per il personale addetto alla contabilità, le spese di gestione societaria** e tutte le spese generali.

L'assegnazione agevolata degli immobili "patrimonio" rappresenta una misura di favore per le società che intendano razionalizzare il proprio patrimonio immobiliare, trasferendo ai soci beni non più funzionali all'attività aziendale. L'operazione consente di **ottenere diversi risultati**:

- **ridurre il carico fiscale gravante sulla società per immobili non produttivi** di reddito o comunque non utilizzati nell'attività principale;
- consentire ai soci di **acquisire la piena proprietà di beni immobili a condizioni fiscali vantaggiose** rispetto a una cessione ordinaria;
- favorire una **maggior trasparenza nella gestione del patrimonio immobiliare** trasferito in capo ai soci.