

Imposte dirette

SOCIETÀ IMMOBILIARI

FISCALITÀ DIRETTA

di Emanuele Rossi

QUADRO NORMATIVO

Ai fini delle **imposte dirette**, il D.P.R. 22.12.1986, n. 917 definisce tre distinte **tipologie** di **immobili** relativi all'impresa:

- gli immobili strumentali «**per natura**» o «**per destinazione**» (art. 43, D.P.R. 917/1986 [CFF 5143]);
- gli **immobili merce** (art. 92, D.P.R. 917/1986 [CFF 5192]);
- gli immobili cd. «**patrimonio**», intesi quale categoria residuale rispetto alle precedenti (art. 90, D.P.R. 917/1986 [CFF 5190]).

Ai fini delle **imposte indirette**, invece, il diverso trat-

tamento fiscale da riservare agli immobili detenuti in regime di impresa dipende dalla loro **classificazione** ai **fini catastali**: ovverosia, dal fatto che l'immobile sia o meno classificabile tra quelli strumentali «per natura». Ciò a prescindere dall'effettivo utilizzo che si fa dello stesso (C.M. 4.8.2006, n. 27/E).

Il diverso trattamento fiscale da riservare agli immobili di cui alle categorie suddette è un problema che riguarda da vicino le **società immobiliari**, le quali si trovano spesso a gestire **contemporaneamente** sia **immobili strumentali**, sia **immobili merce**, sia **immobili patrimonio**.

SOCIETÀ IMMOBILIARI – FISCALITÀ DIRETTA: la persistente congiuntura economica negativa porta sempre più spesso gli imprenditori a voler **salvaguardare** il **patrimonio immobiliare** detenuto in **regime d'impresa**.

Una delle soluzioni possibili a tale problematica è l'esecuzione di una **scissione parziale** della società scissa operativa, con attribuzione del compendio immobiliare ad una società immobiliare di nuova costituzione.

In tal modo la **società scissa operativa**, privata degli immobili, continua a svolgere l'**attività commerciale** e/o **industriale** sottoposta ad un elevato rischio d'impresa, mentre la **società beneficiaria** si limita a gestire il **complesso immobiliare** preso in carico, con un'attività a basso rischio, limitata alla locazione e compravendita di immobili.

L'attività d'impresa svolta dalla società immobiliare, in tema di imposte dirette, ha ricadute fiscali differenti a seconda che l'immobile gestito sia di tipo strumentale, merce o patrimonio.

IMMOBILI STRUMENTALI: ai sensi dell'art. 43, D.P.R. 917/1986 [CFF 5143], per immobile **strumentale** s'intende quello **utilizzato esclusivamente** per l'**esercizio** dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte dell'imprenditore

(strumentale per destinazione), ovvero quello appartenente all'impresa commerciale **non suscettibile di diversa utilizzazione** senza radicali trasformazioni (strumentale per natura).

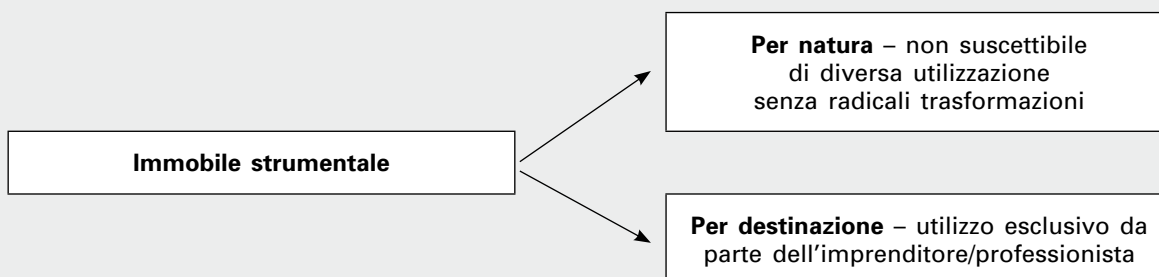
Ai sensi del co. 1, dell'art. 43, D.P.R. 917/1986, gli immobili strumentali così intesi **non sono produttivi di reddito fondiario**, nel senso che non concorrono alla formazione del reddito con la rendita catastale, ma secondo il **criterio costi-ricavi** proprio del regime d'impresa (ad es. ammortamenti, fitti attivi e passivi, ecc.).

Sul punto è importante la precisazione che fa il co. 2, dell'art. 43, secondo cui gli immobili strumentali «per natura» mantengono la strumentalità anche se non utilizzati, ovvero locati o concessi in comodato a terzi.

Da ciò deriva che ove un capannone commerciale non venga utilizzato direttamente, ma concesso in locazione a terzi, ben potrà la società locatrice abbattere la tassazione relativa ai canoni risultanti da contratto, mediante la deduzione degli ammortamenti e delle altre spese sostenute per l'immobile.

Unico **limite** alla **deduzione** per **competenza** dei costi e dei ricavi relativi all'immobile strumentale, è quello posto alla deduzione degli **ammortamenti** dall'art. 36, co. 7, D.L. 223/2006, conv. con modif. dalla L. 248/2006 [CFF 6137]

TIPOLOGIE di IMMOBILI STRUMENTALI



tale per cui: «*ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso*».

IMMOBILI MERCE: passando agli immobili **merce**, ovvero agli immobili che se **venduti** generano **ricavi** e non plusvalenze, la norma di riferimento è l'art. 92, D.P.R. 917/1986 [CFF 5192].

Sul punto non vi sono particolari osservazioni da fare: la **valutazione** delle **rimanenze** è fatta a **costi specifici**, ovvero adottando il **lifo a scatti annuali**, oppure secondo uno dei **metodi alternativi** di configurazione di costo (**Fifo, Lifo, costo medio ponderato**) quando tali metodi sono già stati adottati ai fini della redazione del bilancio.

Per quanto riguarda il concorso alla formazione del reddito degli immobili merce, questo avviene raffrontando il **valore**, determinato come sopra, delle **rimanenze finali** con quello delle **rimanenze iniziali**: se il primo supera il secondo, vi sarà un **accrescimento** del reddito imponibile, in caso contrario, un suo **decremento**.

IMMOBILI PATRIMONIO: da ultimo gli immobili **patrimonio**. La norma di riferimento è l'art. 90, D.P.R. 917/1986 [CFF 5190] e sono diversi gli spunti di riflessione sull'argomento.

Innanzitutto, per immobile patrimonio s'intende una **categoria residuale** rispetto a quelle degli immobili strumentali e degli immobili mer-

ce. Quindi ricadono sotto la disciplina dell'art. 90 solo gli immobili che non risultano diversamente regolamentati secondo i già esaminati artt. 43 e 92, D.P.R. 917/1986.

Particolare è la modalità di concorso alla formazione del reddito imponibile degli immobili patrimonio: ove **non locati**, precisa il co. 1, dell'art. 90, gli immobili patrimonio concorrono alla formazione del reddito secondo le disposizioni del Capo II, Titolo I, D.P.R. 917/1986 ovvero secondo le norme che disciplinano la dichiarazione dei redditi di natura fondiaria. Ove, al contrario, l'immobile risulti **locato**, concorrerà alla formazione del reddito imponibile il **maggiore** tra il **reddito fondiario** e quello **desunto** dalle **scritture contabili**.

A dispetto però di quanto accade per gli immobili strumentali, per i quali concorrono alla formazione dell'imponibile tutti i componenti positivi e negativi di reddito ad essi attribuibili (fatta eccezione per la già evidenziata limitazione degli ammortamenti disposta dall'art. 36, co. 7, D.L. 223/2006), la **modalità di tassazione «contabile»** degli immobili patrimonio fa un **discrimen** tra **componenti positivi** e **negativi** di reddito.

Per i primi, essenzialmente i canoni risultanti da contratto, vi è un **concorso integrale** alla formazione del reddito imponibile. Per i secondi, il co. 2, dell'art. 90, D.P.R. 917/1986 prevede un **generale criterio di indeducibilità**: ⁽¹⁾ l'unica eccezione prevista dall'art. 90 è costituita dalle **spese di manutenzione ordinaria**, riconosciute nei limiti del **15%** dei **canoni** risultanti dal **contratto di locazione**.

È bene sottolineare che il tetto del **15%** non è **paragonabile** alla **riduzione forfetaria** prevista dall'art. 37, D.P.R. 917/1986 [CFF 5137] per la dichiarazione dei redditi delle persone fisiche. Infatti, mentre per le persone fisiche vi è un abbattimento del canone *tout court*, senza bisogno

(1) *Dispone, a riguardo, il co. 2, dell'art. 90, D.P.R. 917/1986, che: «le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indicati nel comma 1 non sono ammessi in deduzione».*

IMMOBILI PATRIMONIO – DEDUCIBILITÀ degli INTERESSI PASSIVI

| Tipologia immobile | | Deducibilità interessi passivi | Norma di riferimento |
|---------------------|---|--|-----------------------------|
| Immobili patrimonio | garantiti da ipoteca per la locazione | 100% (solo acquisto e costruzione) | art. 1, co. 36, L. 244/2007 |
| | non garantiti da ipoteca per la locazione | entro 30% ROL (solo acquisto e costruzione) | art. 96, D.P.R. 917/1986 |
| | non destinati alla locazione | entro 30% ROL (solo acquisto e costruzione) | art. 96, D.P.R. 917/1986 |

N.B.: gli interessi di funzionamento sono sempre integralmente indeducibili ex art. 90, co. 2, D.P.R. 917/1986.

di dover dimostrare il sostenimento di alcuna spesa, per quanto riguarda la dichiarazione del reddito d'impresa, il canone relativo alla locazione di un immobile patrimonio concorre integralmente alla formazione del reddito imponibile, a meno che non si dimostri il sostenimento di spese di manutenzione ordinaria rientranti nei limiti del 15% del canone di locazione così come risultante dal contratto.

Ma quali sono le spese che possono essere definite di **manutenzione ordinaria**?

A riguardo, la lett. a), co. 1, dell'art. 31, L. 457/1978 [CFF 8093] dispone che gli interventi di manutenzione ordinaria sono «*quelli che riguardano le opere di **riparazione, rinnovamento e sostituzione** delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad **integrare o mantenere in efficienza** gli impianti tecnologici esistenti*».

Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A **titolo esemplificativo**, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione integrale o parziale di **pavimenti** e relative opere di finitura e conservazione;
- riparazione di impianti per **servizi accessori** (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);

- **rivestimenti e tinteggiature** di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento **intonaci** interni e tinteggiatura;
- rifacimento **pavimentazioni esterne** e **manti di copertura** senza modifiche ai materiali;
- sostituzione **tegole** e altre **parti accessorie deteriorate** per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni **balconi** e **terrazze** e relative pavimentazioni;
- riparazione **recinzioni**;
- sostituzione di elementi di **impianti tecnologici**;
- sostituzione **infissi esterni** e **serramenti o persiane** con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

INTERESSI PASSIVI RELATIVI a IMMOBILI PATRIMONIO: alla **deroga di indeducibilità assoluta** relativa alle spese di manutenzione ordinaria rientranti nei limiti del 15% del canone risultante da contratto, il Legislatore ne ha poi aggiunto un'altra, relativa agli **interessi passivi** sostenuti per l'acquisto dell'**immobile patrimonio**.

Dispone, infatti, il co. 35, dell'art. 1, L. 244/2007 [CFF 6195] (Finanziaria 2008), che tra i componenti indeducibili di cui al co. 2, dell'art. 90, D.P.R. 917/1986 **non** si comprendono gli **interessi passivi** relativi ai **finanziamenti** contratti per l'acquisizione degli **immobili patrimonio**, il che vuol dire che tali interessi risulteranno deducibili secondo le ordinarie disposizioni di cui all'art. 96, D.P.R. 917/1986 [CFF 5196] (**test del ROL**).

Ai sensi dello stesso co. 35 tale disposizione costituisce **norma di interpretazione autentica**, in quanto tale applicabile **anche** per i **periodi d'imposta precedenti al 2008**.

Ma c'è di più. Il successivo co. 36, dell'art. 1, Finanziaria 2008 dispone che fino a quando non sarà riformato il regime fiscale delle imprese immobiliari, **non** sono sottoposti al **test del ROL** gli **interessi passivi** relativi ai **finanziamenti** garantiti da **ipoteca** su immobili destinati alla locazione.

Dal combinato disposto normativo dei due commi si ha, quindi, che se gli interessi passivi derivano da un finanziamento non garantito da ipoteca su immobili destinati alla locazione, tali interessi permetteranno un abbattimento del reddito imponibile solo se superano il test del ROL, di cui all'art. 96.

Se, invece, il finanziamento è garantito da ipoteca su immobili destinati alla locazione, ⁽²⁾ gli interessi passivi concorreranno all'abbattimento del reddito imponibile, senza bisogno del superamento del test del ROL, insieme alle spese di manutenzione ordinaria rientranti nel tetto del 15%.

A pag. prec. è riportata una tabella che riepiloga il regime di deduzione degli interessi passivi relativi agli immobili patrimonio.

SOCIETÀ DI COMODO: parlando di fiscalità diretta delle società immobiliari, è opportuno soffermarsi sulla problematica inerente alle **società di comodo**.

Come noto, l'art. 30, L. 724/1994 [CFF 5555] prevede che ove la media dei ricavi, degli incrementi delle rimanenze e dei proventi, esclusi quelli straordinari, risultanti dal Conto economico dell'esercizio e dei due precedenti (cd. **ricavi effettivi**) è **inferiore** alla somma degli importi che risultano applicando determinate percentuali (cd. **ricavi minimi**), la società è detta di comodo ed è obbligata a tassare un determinato **reddito minimo**, anch'esso derivato dall'applicazione di determinate percentuali.

Poiché molte volte le società immobiliari vengono costituite unicamente per gestire e non per fare una vera e propria attività d'impresa, la variabile «**operatività**» deve essere attentamente presa in considerazione ai fini di un efficace *tax planning*, soprattutto alla luce del fatto che la **disciplina** relativa alle società non operative può essere **disapplicata** unicamente dietro istanza di interpello ex art. 37-bis, D.P.R. 600/1973 [CFF 6337a], fornendo le delucidazioni in merito alle

«**oggettive condizioni**» che hanno impedito il raggiungimento del reddito minimo.

Sul tema delle esimenti a vantaggio del contribuente, è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la C.M. 2.2.2007, n. 5/E, che ha chiarito quali sono le **ragioni** che può addurre il contribuente in sede di **interpello** ex art 37-bis.

A riguardo, l'Agenzia ha ritenuto che per le società immobiliari, che hanno per oggetto la realizzazione e la successiva locazione di immobili, è consentito **disapplicare** la normativa sulle società non operative in presenza delle particolari situazioni oggettive di eseguito indicate:

- la società immobiliare ha iscritto in bilancio esclusivamente **immobilizzazioni in corso di realizzazione**, da destinare successivamente alla locazione ma, ovviamente, **non suscettibili**, al momento, di produrre un **reddito**, ancorché minimo. La società non è di comodo in quanto, come precisato nella C.M. 26.2.1997, n. 48/E, vanno comunque **escluse** dalle immobilizzazioni sia materiali che immateriali quelle «in corso» che si trovino in una **fase non idonea** a produrre alcun tipo di provento. In presenza di immobili già locati ed altri in corso di realizzo, si potrebbe, limitatamente a questi ultimi, giungere alla loro parziale esclusione (tramite una disapplicazione parziale) dal «test di operatività» e dal calcolo del reddito minimo presunto;
- dimostrata **impossibilità** per la società immobiliare di praticare **canoni di locazione sufficienti per superare** il «**test di operatività**» ovvero per **conseguire un reddito effettivo superiore** a quello minimo presunto. Ciò si verifica, ad esempio, nei casi in cui i canoni dichiarati siano almeno pari a quelli di mercato, determinati ai sensi dell'art. 9, D.P.R. 917/1986 [CFF 5109];
- dimostrata **impossibilità di modificare i contratti di locazione** in corso;
- **temporanea inagibilità** dell'immobile.

Sempre nella C.M. 5/E/2007 viene chiarito che le oggettive situazioni sopra elencate possono essere fatte valere, ai fini della disapplicazione della disciplina in commento, anche da **società o enti non immobiliari**, in relazione a determinati immobili dai medesimi posseduti.

⁽²⁾ A riguardo, chi scrive è dell'idea che l'ipoteca possa essere iscritta anche su immobili patrimonio diversi rispetto a quelli per i quali è stato richiesto il finanziamento. Basta che poi gli stessi vengano concessi in locazione.