

Gli immobili patrimonio nei redditi delle società

Data Articolo: 20 Agosto 2015

Autore Articolo: Lavinia Linguanti

La tassazione degli **immobili patrimonio** inserita nell'ambito dei redditi d'impresa si determina a seconda dell'ubicazione e del diverso utilizzo che di questi viene fatto.

In ambito di **patrimonio immobiliare** occorre necessariamente distinguere **tre tipologie di immobili**:

- immobili strumentali, per natura o per destinazione;
- immobili merce;
- immobili patrimonio.

Soffermandosi esclusivamente sull'ultima tipologia, è utile precisare che gli **immobili patrimonio**, essendo estranei all'attività d'impresa, non concorrono alla formazione del **reddito d'impresa** sulla base dei componenti positivi e negativi prodotti nell'esercizio di riferimento dell'attività d'impresa.

In primis occorre **verificare il luogo in cui è situato l'immobile**:

- se l'immobile o gli immobili sono situati fuori dal territorio dello Stato, la tipologia di reddito è individuata per espresso rinvio dell'art.90 c.1 del TUIR nei redditi diversi disciplinati dall'art.70 c.2 del TUIR;
- se invece l'immobile o gli immobili sono situati nel territorio dello Stato, la normativa di riferimento viene individuata nell'art.37 del TUIR afferente i redditi fondiari.

Una volta individuata la tipologia di reddito, occorre **stabilire se gli immobili sono stati locati nell'esercizio di riferimento o in alternativa sono rimasti a disposizione e quindi non locati**:

- nel caso in cui gli **immobili** sono stati **oggetto di una locazione**, concorrerà alla formazione del reddito il maggiore importo tra la rendita catastale rivalutata del 5% e il canone di locazione pattuito, al quale potrà essere apportata una deduzione non forfetaria del 15% bensì analitica, ovvero il canone complessivo stabilito

dal contratto potrà essere ridotto dell'importo delle spese documentate di manutenzione esclusivamente ordinaria (art.3 D.P.R. 380/2011 c.1 lettera a.) fino ad un massimo del 15% del canone di locazione pattuito nel contratto;

- qualora gli **immobili non** siano stati **oggetto di una locazione** nel corso dell'esercizio, questi concorreranno alla formazione del reddito complessivo in base alla rendita catastale rivalutata a seconda della diversa tipologia di immobile:

- per i terreni il coefficiente di rivalutazione è pari all'80% per il reddito dominicale e del 70% per il reddito agrario, maggiorate per il solo triennio 2013-2015 (Legge di stabilità 2013) di un'ulteriore rivalutazione pari al 15% per la generalità dei terreni e del 5% per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP;

- per i fabbricati, le relative rendite catastali subiranno una rivalutazione del 5% maggiorata di 1/3 per le unità immobiliari tenute a disposizione.

Per concludere, occorre evidenziare come la disciplina sin qui esposta sia molto vicina al contesto dei redditi fondiari prodotti dalle persone fisiche. Rimangono tuttavia evidenti mancanze legate ad esempio a regimi premiali non concessi in ambito di società, quali l'opzione per la cedolare secca, che contribuirebbe notevolmente ad abbattere in molti casi il **livello di tassazione del reddito complessivo**.

Lavinia Linguanti – Centro Studi CGN