



Studio REMIGIO

dei dottori Francesco & Ivo Remigio



Studio Associato Commercialisti

Via Aventino n. 10 int. 2 – 66023 Francavilla al Mare (CH)

Tel. 085 4913703 – 085 810347 = Fax. 085 814137 - Codice Fiscale e Partita Iva n. 02030800698

Sito Web: www.remigio.it E-mail studio: info@remigio.it - E-mail personali: francesco@remigio.it e ivo@remigio.it

DOTT. FRANCESCO REMIGIO, DOTT. ENZO DE BERNARDINIS, DOTT. MARCO ZULLI, DOTT. IVO REMIGIO, DOTT. STEFANO RONZITTI
Commercialisti

Dott. Andrea VITULLO, Dott.ssa Lina STAMMITTI, Dott. Rocco DE MARCO, Dott.ssa Alessia REMIGIO, Dott.ssa Antonella SABATINI
Dott.ssa Cinzia LA TORRE

SOCIETA' IMMOBILIARI DI GESTIONE

A cura della **Dott.ssa Antonella SABATINI**

Tutor: **Dott. Francesco REMIGIO**

Novembre 2004

Tutti i redditi facenti capo alle società di persone commerciali e alle società di capitali partecipano alla formazione del reddito d'impresa, costituendone componenti positivi.

Ø Ai fini IRPEF, i redditi facenti capo alle società di persone commerciali sono considerati redditi d'impresa e determinati in base agli articoli 55-65 del nuovo TUIR.

Ø Ai fini IRPEG, il reddito complessivo delle società di capitali.

Il nostro caso riguarda una **società immobiliare di gestione**, ovvero una società la cui attività esclusiva e prevalente è costituita dalla gestione di patrimoni immobiliari, effettuata per lo più tramite la loro concessione in locazione a terzi.

Per le società immobiliari di gestione, gli immobili aziendali concorrono alla formazione del reddito d'impresa:

- in base alle risultanze di C/E, se si tratta di immobili accatastati nei gruppi B, C, D, E ed A/10 locati o meno a terzi, qualora si tratti di immobili strumentali per destinazione.

- in base ai criteri previsti in materia di reddito fondiario, se si tratta di immobili di civile abitazione, locati o meno a terzi. I costi relativi agli immobili di abitazione civile non sono ammessi in deduzione. Ne consegue la necessità di operare opportune rettifiche in aumento e in diminuzione in sede di dichiarazione dei redditi.

Ai sensi dell'art. 40 comma 1 del DPR 917/86, gli immobili relativi ad imprese commerciali non si considerano produttivi di reddito fondiario. Le modalità con cui gli immobili relativi ad imprese commerciali concorrono a formare il reddito d'impresa variano a seconda che i medesimi abbiano o meno natura strumentale, o costituiscano beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività.

Ai sensi dell'art. 90 del TUIR, mentre per gli immobili strumentali si procede sulla base della contrapposizione analitica delle singole voci di costo (*ammortamenti, manutenzione, spese di gestione*) e di ricavo (*es. fitti attivi*), gli immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa (né beni alla cui produzione o scambio l'attività è diretta) concorrono a formare reddito d'impresa secondo le regole proprie dei redditi fondiari, ossia sul maggior valore tra il reddito catastale e gli eventuali canoni di locazione, con integrale indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi ad essi relativi.

Per il corretto inquadramento della disciplina ai fini delle imposte sul reddito dei beni immobili posseduti da soggetti esercenti attività d'impresa è necessario soffermarsi sull'articolo 65 del TUIR (*ex art. 77*):

Immobili relativi all'impresa: art. 65 TUIR, comma 2

Per gli enti commerciali (*società in nome collettivo e in accomandita semplice*) si considerano relativi all'impresa tutti i beni a esse appartenenti.

Gli immobili appartenenti ai soggetti che esercitano attività d'impresa e che costituiscono beni ad essa relativi concorrono a formare il reddito d'impresa del possessore e non sono produttivi di reddito fondiario, in base all'art. 43 del TUIR (*ex art. 40*).

Si è detto, dunque, che tutti gli immobili relativi ad imprese commerciali concorrono a formare reddito d'impresa; tuttavia le modalità con cui essi concorrono a determinarlo variano a seconda della natura.

In base al disposto dell'art. 90 del TUIR si verifica che:

- Gli immobili strumentali seguono l'ordinario criterio della contrapposizione analitica costi-ricavi.
- Gli immobili non strumentali concorrono a formare reddito d'impresa secondo le regole proprie dei redditi fondiari, salvo il caso in cui si tratti di beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa.

La definizione della natura strumentale o meno di un immobile per l'impresa, costituisce la questione centrale ed il passaggio più delicato relativamente alla disciplina fiscale degli immobili nell'ambito del reddito d'impresa.

Gli immobili appartenenti all'impresa si suddividono in tre categorie:

- **Immobili strumentali** (*art. 43, comma 2 TUIR*): strumentalità per natura ossia gli immobili che appartengono

alle categorie catastali B, C, D, E, A/10; strumentalità per destinazione: ossia quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale es. capannone.

I fabbricati strumentali concorrono alla formazione del reddito in base ai costi e ricavi contabilizzati.

- **Immobili merce**: ossia quegli immobili che formano oggetto dell'attività propria dell'impresa; essi concorrono alla formazione del reddito d'impresa in base ai costi, ricavi e le rimanenze, a prescindere dalla categoria.
- **Immobili patrimonio** (*art. 43, comma 1 TUIR*), non classificabili nelle categorie precedenti, ossia fabbricati di natura abitativa acquistati dalle imprese a scopo di investimento, che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'attività. Il loro trattamento fiscale è previsto dall'art. 90 del TUIR e si deve tenere conto delle risultanze catastali o del reddito derivante dal canone di locazione ridotto forfettariamente. Le spese e gli altri costi relativi agli immobili non sono deducibili.

Dopo questa lunga presentazione relativa agli immobili appartenenti all'impresa, pur indispensabile, occupiamoci delle cd. Società immobiliari di gestione per le quali la locazione a terzi degli immobili costituisce l'oggetto stesso della propria attività.

Come qualificare gli immobili dati in locazione dalle società di gestione?

Secondo la previgente disciplina (*DPR 597/73*), l'Amministrazione finanziaria e la Corte di

Cassazione avevano ritenuto che l'immobile locato da una società immobiliare di gestione non potesse essere considerato strumentale all'attività imprenditoriale, costituendo piuttosto l'oggetto della medesima attività.

In seguito all'entrata in vigore del TUIR, aumentarono i contrasti giurisprudenziali, dato che la dottrina aveva sostenuto la strumentalità per destinazione degli immobili in questione, in quanto utilizzati in via esclusiva per l'esercizio dell'attività propria della società immobiliari di gestione. Se da un lato vi sono ancora pronunce allineate al vecchio indirizzo, dall'altro la stessa Corte di Cassazione ha affermato che gli immobili locati "sono effettivamente strumentali all'esercizio di una società di gestione" avente come oggetto la locazione a terzi dei propri immobili, a prescindere dalla natura dei cespiti.

In realtà l'Amministrazione finanziaria esclude la strumentalità per destinazione degli immobili locati a terzi, in quanto oggetto dell'attività propria dell'impresa, conformandosi all'indirizzo della Suprema Corte.

La domanda che ci si potrebbe porre è: come è possibile escludere dal novero dei beni strumentali di una società immobiliare proprio quegli immobili dati in locazione, mediante i quali la società persegue il proprio oggetto sociale e ritrae i propri ricavi caratteristici?

In passato un orientamento minoritario in giurisprudenza considerava gli immobili locati, a prescindere dalla loro natura, strumentali all'esercizio di una società immobiliare di gestione aventi ad oggetto la locazione a

terzi dei propri immobili, creando non poche discussioni.

In realtà, anche per le società immobiliari di gestione valgono, senza distinguere le considerazioni che sostengono la natura non strumentale (*con conseguente determinazione del reddito d'impresa secondo le regole proprie dei redditi fondiari*) dei fabbricati abitativi locati a terzi o, comunque, non utilizzati dall'impresa.

Un bene, infatti, ha natura strumentale quando concorre, in via diretta o indiretta, insieme agli altri fattori produttivi, alla creazione dei beni o servizi che costituiscono l'oggetto dell'attività imprenditoriale; nel caso, invece, di un immobile locato a terzi da parte di una società immobiliare di gestione, esso non è un bene strumentale, bensì l'oggetto dell'attività imprenditoriale della società.

In sostanza, un fabbricato ha natura strumentale quando:

- Rientra nelle categorie catastali B, C, D, E, A/10;
- Rientra nelle categorie catastali A/1 ad A/9, ma in questo caso deve essere utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'impresa direttamente dall'impresa che lo possiede. Ai sensi dell'art. 43 comma 2, del TUIR, un fabbricato riveste natura strumentale per l'impresa, per lasso di tempo limitato, nel caso in cui venga concesso in uso a dipendenti che abbiano trasferito la propria residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel Comune in cui prestano l'attività.

Pertanto, fatta eccezione per lo specifico caso appena illustrato, il mancato utilizzo da parte

dell'impresa di un fabbricato a destinazione abitativa (categoria catastale A), o la sua concessione in uso a terzi, comporta la natura non strumentale del fabbricato, con conseguente determinazione del reddito d'impresa da esso prodotto, secondo le regole proprie dei redditi fondiari e indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi ad esso relativi.

Tale impostazione trova applicazione anche in capo alle società immobiliari di gestione che svolgono come principale attività la locazione di immobili a terzi, posto che anche per tali società detti immobili non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'attività, quanto piuttosto l'oggetto dell'attività stessa.

Iscrizione in bilancio e valutazione degli immobili nella società immobiliare di gestione

Gli immobili ad uso civile di abitazione acquistati o prodotti dall'impresa allo scopo di pura gestione immobiliare vanno iscritti nell'attivo dello SP tra le Immobilizzazioni materiali, alla voce B.II.1 (*terreni e fabbricati*) nell'ambito di "Fabbricati civili".

I canoni di locazione percepiti vanno iscritti nel CE, nel valore della produzione, alla voce A.1 (*Ricavi delle vendite e delle prestazioni*), rappresentando l'oggetto tipico dell'attività dell'impresa.

E' interessante evidenziare il comportamento del contribuente in sede di redazione del Modello UNICO 750 Società di Persone, nel quale si dovranno eseguire le

variazioni in diminuzione dei proventi positivi derivanti dal possesso dell'immobile e le variazioni in aumento per le spese e gli altri oneri riguardanti l'immobile, e per il reddito fondiario prodotto.

Esempio: Società "Alfa s.n.c.", società immobiliare di gestione che ha in proprietà un immobile abitativo il cui costo iniziale, iscritto in bilancio è di 200.000 €, la rendita catastale rivalutata del 5% è di 6.000 €, canone di affitto risultante dal bilancio (*ricavi*): 20.000 €, le spese di manutenzione imputate tra i costi nel bilancio: 4.000 € Utile risultante da CE: 10.000 €

Nel Modello UNICO SP:

- Rigo RF3 (*utile risultante da CE*): 10.000 €

Variazioni in aumento:

- Rigo RF8 (*reddito dei fabbricati non strumentali*): 17.000 (*canone ridotto del 15%*)
- Rigo RF9 (*spese relative agli immobili di cui al rigo RF8*): 4.000 €

Variazioni in diminuzione:

- Rigo RF33 (*proventi degli immobili di cui al rigo RF8*): 20.000 €

Reddito imponibile: 11.000 €

Così operando, sono stati neutralizzati tutti i componenti positivi e negativi imputati in bilancio ed è stato tassato l'immobile con reddito catastale pari al canone di affitto ridotto del 15%, poiché il suo valore è superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%.

E' vero che l'art. 90, comma 2 del TUIR sancisce l'ineducibilità delle spese e degli oneri relativi

agli immobili non strumentali, ma bisogna precisare che l'ineducibilità è limitata ai costi compresi nella determinazione catastale del reddito secondo le tariffe d'estimo e ai costi relativi all'immobile.

L'ADC (*Associazione dei Dottori Commercialisti*) di Milano precisa che non sono compresi nella determinazione della tariffa d'estimo gli interessi passivi. In passato, l'Amministrazione finanziaria ha distinto gli interessi di "finanziamento", ossia quelli sostenuti per finanziare l'acquisto dell'immobile, da considerarsi deducibili, da quelli di "funzionamento", ossia quelli relativi a finanziamenti effettuati per la gestione ordinaria dell'immobile, considerati ineducibili.

Ma l'ADC di Milano ha sostenuto che tutti gli interessi passivi sostenuti dall'impresa sono deducibili dal reddito d'impresa, in quanto gestiscono i propri flussi finanziari in entrata e in uscita per "masse".

Anche per le spese del personale occorre verificare se sono costi afferenti l'immobile, ad es. il personale addetto alla portineria o amministrazione dello stesso; tali costi sono ineducibili; mentre, ci sono altri costi non relativi all'immobile, es. personale addetto alla tenuta della contabilità.

Stesso trattamento va applicato alle spese dell'impresa non strettamente connesse agli immobili e alle relative rendite catastali (es. spese di amministrazione delle società immobiliari di gestione).

Le società immobiliari, ad esclusione di quelle in forma di società semplice, risultano soggetti passivi all'IRAP ai sensi dell'art. 2 D.Lgs. 446 del 97.

I fitti attivi, se contabilizzati nella voce A.5 del CE concorrono alla formazione della base imponibile IRAP in base ai criteri per i redditi fondiari dettati dall'art. 37 del TUIR (*ex art. 34*).

Regime IVA delle Società immobiliari di gestione

Con la C.M. 57/91 e 128/96, il Ministero aveva sostenuto l'insussistenza del requisito dell'esercizio d'impresa per le società immobiliari che effettuano solo operazioni passive consistenti nell'acquisto di immobili e si limitano poi ad una mera attività di godimento di tali beni consistente nella loro manutenzione, locazione e concessione in affitto.

La conseguenza era che a tali società veniva preclusa la detrazione dell'Iva assolta, dovuta o addebitabile sulle operazioni passive, pur essendo assoggettate all'imposta le operazioni a valle, se imponibili. Le società immobiliari, paradossalmente, erano considerate "impresa" per le operazioni attive, e consumatori finali per le operazioni passive.

Tale impostazione fu oggetto di formale censura da parte della Commissione UE.

In seguito, dunque, il Ministero, con la C.M. 128/97, ha affermato che le "operazioni aventi ad oggetto la locazione o la concessione in affitto d'immobili, alla luce delle disposizioni comunitarie, devono essere considerate, se hanno carattere di abitualità, sufficienti ai fini dell'attribuzione a chi le effettua della qualità di soggetto passivo d'imposta". Pertanto, se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi compiute da detti soggetti sono effettuate nell'esercizio dell'impresa, ogni acquisto dagli

stessi posto in essere "deve essere assistito dal diritto alla detrazione dell'imposta".

Il D.Lgs 2.9.97 n. 313 ha profondamente rinnovato la normativa in tema della detrazione dell'Iva per società immobiliari. Tali soggetti ai fini della detrazione dell'imposta sugli acquisti, sono suddivisi tra (*requisito soggettivo*):

- imprese costruttrici, di ristrutturazione e compravendita;
- imprese di pura gestione immobiliare.

Gli immobili oggetto degli acquisti devono, invece, essere distinti tra (*requisito oggettivo*):

- fabbricati a destinazione abitativa;
- fabbricati aventi altra destinazione.

Il nostro caso riguarda una società immobiliare di gestione che, come disposto dalla C.M. 128/97, è quell'impresa avente ad oggetto la locazione o la concessione in affitto di immobili, se tale attività è posta in essere con carattere di abitualità.

La locazione di appartamenti o fabbricati a destinazione abitativa da parte di una società immobiliare di gestione (*la locazione è l'attività propria dell'impresa*) è configurata come **affitto esente** (art. 10, co. 1 n. 8 del DPR 633/72) e fa scattare i presupposti per il calcolo del pro-rata di detraibilità, cui all'art. 19, co. 5 del DPR 633/72 qualora il soggetto ponga in essere, nell'ambito della stessa attività, sia attività imponibili che operazioni esenti.

L'attività di locazione di fabbricati strumentali da parte delle società immobiliari di gestione, invece,

risultano imponibili ai fini Iva al 20%.

Se la società di gestione immobiliare effettua sia la locazione di fabbricati ad uso abitativo sia di fabbricati strumentali si rende necessario l'applicazione del pro-rata (art. 19, co. 5 del DPR 633/72).

Pertanto, le **cessioni** di fabbricati a destinazione abitativa effettuate da società immobiliare di gestione devono considerarsi operazioni **esenti** ai sensi dell'art. 10, comma 1 n. 8-bis, del DPR 633/72.

La cessione di fabbricati strumentali, invece, risulta imponibile ai fini Iva e sconta l'aliquota del 20%.

L'imposta di registro per le Società immobiliari di gestione

L'imposta di registro si applica sia agli atti soggetti a registrazione obbligatoria, sia a quelli registrati volontariamente. La misura dell'imposta, in generale, si distingue tra:

- fissa: 51.65 € per le locazioni, in determinati casi; 129.11 € per gli altri atti;
- predeterminata: importo fissato dalla Tariffa in base alle caratteristiche del bene (*solo per autoveicoli, motoveicoli, rimorchi, imbarcazioni*);
- proporzionale: misura percentuale in base al valore dell'atto o dichiarazione.

Per evitare una doppia imposizione ad Iva e a Registro, è prevista l'alternatività dell'applicazione dell'Iva rispetto all'imposta di Registro. Agli atti relativi a cessioni di beni o prestazioni di servizi o altre disposizioni soggette ad Iva, si applica l'imposta di **registro** in misura **fissa**, da

corrispondere, però, in **termine fisso** se stipulati con atto pubblico o scrittura privata autenticata, in **caso d'uso** se stipulati con scrittura non autenticata. Si considerano soggette ad Iva anche le operazioni non imponibili per mancanza del presupposto della territorialità e quelle esenti con le seguenti eccezioni:

1. **locazione di immobili:** i contratti di locazione ed affitto di immobili e relative cessioni, risoluzioni e proroghe **sono soggette a registrazione con aliquote 2% (o 0,50% se si tratta di affitti di fondi rustici)**, ai sensi dell'art. 5, Tariffa, Parte I DPR131/86, anche se sono in regime Iva, ma esenti ai sensi dell'art. 10 DPR 633/72; L'ammontare minimo dell'imposta di registro, per le locazioni e gli affitti di beni immobili, non può essere inferiore alla misura fissa di 51.65 €
2. **cessioni di abitazioni:** le cessioni di fabbricati o loro porzioni ad uso abitativo effettuate da soggetti Iva, diversi da quelli che li hanno costruiti, ristrutturati o acquistati per la rivendita, sono esenti da Iva dal 20/6/1996 e **soggette ad imposta di registro proporzionale;**
3. **beni acquistati senza detrazione dell'Iva:** alle cessioni che hanno come oggetto beni per i quali all'atto dell'acquisto non è stata operata la detrazione dell'Iva, si applica l'imposta di registro in misura proporzionale;
4. **permutate:** se un bene è soggetto ad Iva e l'altro no, sul valore di quest'ultimo si applica l'imposta di registro prevista per i trasferimenti.

L'**imposta catastale** viene pagata in seguito a cessioni, successioni, donazioni o costituzione di ipoteche e di diritti reali (*usufrutto ecc.*). Se la società di gestione immobiliare acquista un fabbricato ad uso civile, appartenente alla categoria A (*escluso il gruppo A/10*), da un'impresa costruttrice, deve pagare un'imposta ipotecaria pari a **€129,11**; mentre se a cedere l'immobile è un'altra impresa o un privato, la società acquirente deve versare un'imposta pari al **1%** del prezzo di cessione stabilito.

Il presupposto per l'applicazione dell'**imposta ipotecaria** scatta nel momento in cui occorre effettuare le formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione, cancellazione ed annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari in dipendenza di cessioni, successioni, donazioni o costituzione di ipoteche o di altri diritti reali (*usufrutto ecc.*). L'importo dovuto a titolo di imposta ipotecaria dalla società di gestione varia a seconda che il fabbricato ad uso civile, oggetto del trasferimento, sia ceduto dall'impresa costruttrice o da un'altra impresa (*o privato*). Nel primo caso la società di gestione immobiliare acquirente paga un'imposta ipotecaria fissa di **€ 129,11**; mentre nel secondo caso l'imposta dovuta è pari al **2%** del prezzo di cessione.

Riguardo il trasferimento di fabbricati o porzioni a destinazione abitativa (*esenti Iva dal 20/6/96*), ceduti da imprese diverse da imprese costruttrici, da imprese che effettuano interventi di recupero, da imprese che hanno per oggetto la rivendita a soggetti

diversi dai precedenti, l'imposta catastale è fissata all'1% del valore degli immobili, l'imposta ipotecaria è del 2%, mentre l'imposta di registro è pari al 7% ed è esente ai fini Iva. Tali imposte sono a carico dell'acquirente.

Qualora i fabbricati vengano ceduti da privati, le aliquote delle varie imposte coincidono con quelle sopra citate, ad esclusione degli immobili di interesse artistico, storico, situati all'estero o a favore dello Stato o di enti pubblici territoriali.

ICI applicata alle società immobiliari

Presupposto per l'applicazione dell'ICI è il possesso di terreni agricoli, aree fabbricabili e fabbricati nel territorio dello Stato.

Le società immobiliari (*società semplice o società commerciale*) vanno soggette al tributo, indistintamente dagli immobili posseduti, siano essi strumentali o oggetto dell'attività di produzione o commercializzazione dell'impresa. Per le società immobiliari di gestione, l'imposta si determina su base catastale, assumendo come base imponibile il prodotto tra la rendita di ciascuna unità immobiliare, rivalutata del 5%, per i coefficienti moltiplicatori corrispondenti alla categoria catastale di appartenenza.

- 100 per i fabbricati appartenenti ai gruppi A, B, C, eccetto A/10 e C/1;
- 50 per i fabbricati appartenenti alla categoria A/10 (*uffici e studi privati*) e immobili appartenenti al gruppo D (*es. opifici*);
- 34 per i fabbricati censiti in catasto nella categoria C/1 (*negozi e botteghe*).

Privati proprietari di immobili locati

I soggetti privati titolari della proprietà, usufrutto o altro diritto reale su immobili, situati in Italia, devono compilare, in sede di dichiarazione, il quadro B relativo ai redditi di fabbricati.

L'art. 25 del DPR n. 917/86, infatti, afferma che *“sono redditi fondiari quelli inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano. I redditi fondiari si distinguono in redditi dominicali dei terreni, redditi agrari, e redditi dei fabbricati”*.

I redditi fondiari sono quelli che derivano da immobili; si hanno redditi fondiari per le persone fisiche, per le società semplici e per enti non commerciali solo a condizione siano determinabili su base catastale; i redditi fondiari non determinabili su base catastale, invece, costituiscono “redditi diversi” ai sensi dell'art. 67 T.U.

Tali redditi sono imputati *indipendentemente* dalla percezione per il periodo d'imposta in cui si è verificato il possesso al proprietario o al titolare di altro diritto reale sull'immobile.

Qualora il trasferimento avvenga nel corso dell'anno, l'imputazione a ciascun possessore è proporzionale alla durata del suo possesso.

L'art. 36 del TUIR afferma che *“i redditi dei fabbricati è costituito dal reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana”*.

Il reddito dei fabbricati è costituito dal maggiore tra il reddito medio ordinario di ogni unità urbana e l'85% dell'effettivo canone di locazione.

Per il reddito degli immobili locati, il comma 4-bis sostituito dall'art. 4, comma 1 del D.L.330 /94 modifica e semplifica, con effetto dall'anno solare 93, la determinazione del reddito dei fabbricati locati.

Per tali unità immobiliari il reddito è costituito dal canone di locazione, ridotto forfetariamente del 15%, se superiore al reddito catastale. Per i fabbricati siti a Venezia, Giudecca, Murano e Burano la riduzione del canone di locazione è elevata al 25%.

Tale regola non si applica agli immobili locati in regimi vincolistici (*art. 185 TUIR*), per i quali si dichiara il reddito derivante dal canone di locazione (*ridotto del 15%*) anche se inferiore al reddito catastale.

Il reddito medio ordinario è determinato mediante l'applicazione delle Tariffe d'estimo stabilite per ciascuna categoria e classe. Non costituisce reddito di fabbricati quello relativo a

- fabbricati rurali;
- immobili strumentali per l'utilizzo in via esclusiva o per natura, immobili destinati alla rivendita posseduti da imprenditori commerciali e immobili adibiti esclusivamente all'esercizio di arti e professioni;
- edifici destinati all'esercizio del culto e loro pertinenze;
- parti di proprietà condominiale il cui reddito, riferito al singolo proprietario, non è superiore a 25,82 €, l'esclusione non si

applica agli immobili concessi in locazione e ai negozi, e non opera ai fini Ici;

- unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni edilizie e simili per restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per il periodo di validità del provvedimento e purché siano di fatto inutilizzate;
- fabbricati per i quali il contribuente è titolare della sola nuda proprietà o sui quali altri contribuenti esercitano il diritto di abitazione.

Conclusione

Una società immobiliare di gestione che svolge come attività principale la locazione di immobili a terzi, deve considerare i propri fabbricati di natura

abitativa come immobili patrimoniali. Infatti, tali immobili non possono essere considerati strumentali per l'esercizio dell'attività, bensì costituiscono l'oggetto dell'attività stessa. Di conseguenza, i fabbricati a destinazione abitativa acquistati da una società immobiliare di gestione concorrono a formare reddito d'impresa secondo le regole relative ai redditi fondiari. (*Art. 90 del TUIR*).

Diverso è il discorso riguardante gli immobili strumentali per natura, appartenenti, quindi, alle categorie catastali B, C, D, E, A/10, i quali concorrono alla formazione del reddito in base ai costi e ricavi contabilizzati. (*Art. 43, comma 2 del TUIR*).

Ai fini Iva, le locazioni e le cessioni di immobili patrimoniali ad uso abitativo, effettuate da società immobiliari di gestione,

sono esenti, ai sensi dell'art. 10, comma 1, rispettivamente n. 8 e n. 8-bis del DPR 633/72. Tali operazioni, però, sono soggette ad imposta di registro proporzionale del 2%, in base all'art. 40 del TU del 26/04/1986 n. 131.

Mentre i soggetti privati proprietari di immobili patrimoniali ad destinazione abitativa locati, dovranno compilare, in dichiarazione, il quadro relativo ai redditi fondiari (*quadro B*).

Il reddito dei fabbricati locati è costituito dal canone di locazione, ridotto forfetariamente del 15%, se superiore al reddito catastale.

I contratti di locazione di immobili, effettuati da privati, sono soggetti a registrazione e scontano l'imposta di registro del 2%.

Antonella SABATINI

Tutor: Francesco REMIGIO