

2.4.3 Gli aspetti fiscali degli immobili "patrimonio"

In ordine alla determinazione del reddito imponibile, ai sensi dell'art. 90, comma 1 del TUIR occorre distinguere tra:

- 1) immobili patrimonio situati nel territorio dello Stato;
- 2) immobili patrimonio situati all'estero.

Per quanto riguarda i beni di cui al punto 1) appartenenti ad imprese, essi contribuiscono alla determinazione del reddito d'impresa in ragione alle seguenti regole:

- se si tratta di immobili non locati, si applicano i criteri di determinazione propri dei redditi fondiari (in genere la rendita catastale rivalutata);
- se si tratta di immobili locati, si considera l'importo minore tra la rendita catastale rivalutata e il canone di locazione ridotto delle spese di manutenzione ordinaria fino ad un massimo del 15% del canone medesimo.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 90 del TUIR, i componenti negativi di reddito non sono deducibili.

Relativamente al precedente punto 2), il reddito degli immobili patrimonio (terreni e fabbricati) posseduti all'estero è disciplinato dal Capo VI del TUIR (redditi diversi). In particolare, le disposizioni dell'art. 70, comma 2 del TUIR, a cui fa rinvio l'art. 90, comma 1, prevedono che tali redditi siano costituiti dall'importo che risulta tassabile secondo la normativa in vigore nello Stato estero per il corrispondente periodo di imposta (fatto salvo quanto previsto dalle convenzioni internazionali). In caso di difformità temporale tra i periodi di imposta, si assume il periodo d'imposta estero che scade nell'anno di imposizione italiano, previa verifica delle convenzioni stipulate fra l'Italia e lo Stato estero. Al soggetto passivo spetta un credito per le imposte sui redditi che il contribuente ha pagato al di fuori del territorio nazionale, secondo le regole generali previste dall'art. 165 del TUIR.

Per quanto riguarda gli immobili esteri locati, se il reddito dell'immobile affittato è soggetto ad imposta nel territorio oltre confine, il contribuente deve dichiarare lo stesso ammontare determinato per lo Stato estero, senza alcuna deduzione di spese. In tal caso spetta il credito di imposta per le imposte pagate. Se il reddito derivante dalla locazione non è soggetto ad imposte nello Stato in cui è situato l'immobile, il contribuente deve dichiarare l'ammontare percepito, al netto del 15% quale deduzione forfetaria delle spese.

Con riferimento agli interessi passivi per gli immobili patrimonio, l'Agenzia delle Entrate, con C.M. 6/E/2006, aveva dichiarato in deducibili ex art. 90, comma 2 del TUIR non solo gli interessi passivi da funzionamento, ma

anche quelli da finanziamento, cioè sostenuti per l'acquisto o la costruzione del bene. In pratica l'indeducibilità di ogni componente finanziaria era giustificata in quanto compresa nella previsione dell'art. 90, comma 2 del TUIR. Successivamente, l'art. 1, comma 35 della Finanziaria 2008, fornendo un'interpretazione autentica dell'articolo 90, comma 2 del TUIR, chiarisce il regime di deducibilità degli interessi pagati dalle società sugli immobili patrimonio. Gli interessi passivi andranno distinti in due categorie:

- gli interessi provenienti da finanziamenti per l'acquisto di immobili (interessi da finanziamento). In tal caso non si applica l'art. 90, comma 2 del TUIR e quindi scatta la deducibilità di tutti gli interessi passivi per la determinazione del reddito d'impresa;
- gli interessi di funzionamento, cioè quelli derivanti da esposizioni debitorie necessarie per la gestione della società. Gli interessi in esame sono totalmente indeducibili ai sensi dell'art. 90, comma 2 del TUIR.

Per la deducibilità degli interessi passivi di finanziamento, le società di capitali dovranno osservare le disposizioni contenute nel nuovo art. 96 del TUIR. Lo stesso dispone:

- la deducibilità integrale degli interessi passivi fino a concorrenza degli interessi attivi e altri proventi equiparati;
- la deducibilità dell'eccedenza nel limite del 30% del risultato operativo lordo della gestione caratteristica (ROL, ottenuto quale differenza tra il valore della produzione – area A – e i costi della produzione – area B – del CE, escludendo dai costi della produzione gli ammortamenti dei beni materiali ed immateriali, voci B10a e B10b, e i canoni di locazione finanziaria dei beni strumentali);
- il rinvio ai successivi periodi d'imposta, senza limiti temporali, della parte degli interessi passivi risultante indeducibile dal calcolo precedente. Tuttavia anche per i periodi d'imposta successivi è necessario che l'eccedenza degli interessi passivi rispetto agli interessi attivi non superi il 30% del risultato operativo lordo, come precedentemente definito.

Il nuovo art. 96 prevede una disciplina transitoria per il primo ed il secondo periodo d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2007. Infatti, per i periodi d'imposta 2008 e 2009 il limite di deducibilità è aumentato rispettivamente di 10.000 e 5.000 euro. Inoltre, la quota di ROL prodotto a partire dal terzo periodo d'imposta, non sfruttata per la deduzione degli interessi passivi, può essere portata ad incremento del ROL dei periodi successivi.

3. Imprese e società immobiliari: aspetti fiscali connessi all'imposizione diretta

Prima di entrare nel merito della problematiche connesse all'imposizione diretta delle imprese immobiliari è il caso di precisare, in via preliminare, che il DL 223/06 ha profondamente modificato il regime di tassazione degli immobili, ma sul piano dell'imposizione indiretta (IVA, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali). L'imposizione diretta, invece, non è stata oggetto di modifiche da parte del citato decreto e pertanto — ad eccezione di alcune modifiche al TUIR apportate dal legislatore della Finanziaria 2007 — la struttura dello specifico impianto normativo non ha subito particolari variazioni.

Tuttavia, nuove modifiche normative sulla fiscalità diretta e indiretta potranno aversi in seguito alle proposte in materia presentate, entro il 30 giugno 2008, da un'apposita Commissione istituita con decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze, come previsto dall'art. 1, comma 36 della Finanziaria 2008.

Sulla base di una prima classificazione utile ad inquadrare i soggetti che operano nel settore immobiliare, cui si applicano le disposizioni del TUIR per la determinazione del reddito d'impresa, si può affermare che l'attività delle imprese che appartengono al comparto in esame può avere ad oggetto:

- la compravendita di immobili;
- la costruzione in proprio e la vendita di fabbricati;
- la costruzione e la fornitura di opere per *c/terzi*;
- la gestione di immobili (che si esplica attraverso la locazione di terreni e fabbricati).

Generalmente, l'attività di compravendita di immobili è assimilabile al funzionamento delle imprese che svolgono attività commerciale, poiché i beni acquistati non vengono ristrutturati, ampliati o trasformati. Relativamente a tali immobili, dunque, non si crea alcuna produzione agiuntiva.

La realizzazione di fabbricati, opere edili ecc., è effettuata normalmente da imprese, che possono eseguirle:

- in proprio, mediante edificazione diretta con propri mezzi e successiva vendita;

— per conto terzi, mediante fornitura di servizi per l'edificazione di opere su incarico di committenti.

L'attività di gestione immobiliare, infine, è svolta da società che acquistano o commissionano in appalto immobili, concedendoli in locazione a terzi.

Nella realtà, possono esistere imprese "pure" e imprese "miste" secondo che svolgano essenzialmente una soltanto delle attività sopra descritte, ovvero più di una contemporaneamente. Tali soggetti potrebbero, inoltre, svolgere un'attività "variabile", come nel caso di un'impresa pura di costruzioni in proprio, che può mutarsi in impresa pura d'appalto per c/terzi ovvero in impresa mista di costruzione in c/proprio e per c/terzi.

Relativamente al settore immobiliare, mentre l'attività di compravendita e di costruzione può essere considerata commerciale, rientrando la stessa tra le tipologie indicate all'art. 2195 c.c., il medesimo articolo non opera alcun richiamo in merito all'attività di gestione immobiliare che si realizza attraverso la locazione dei beni di proprietà.

3.1 Le imprese immobiliari di costruzione e di compravendita

Le imprese immobiliari di costruzione (e/o imprese edili per conto terzi) e le imprese di compravendita di immobili (e/o imprese edili e/o commerciali) svolgono in prevalenza, rispettivamente, attività di costruzione/fabbricazione/ristrutturazione di immobili, e attività di acquisto/rivendita di immobili.

In particolare, le imprese di costruzione di immobili per conto terzi (o imprese edili) procedono sostanzialmente alla determinazione del reddito allo stesso modo del reddito di una normale società commerciale¹.

Nello svolgimento della loro attività, tali imprese sosterranno i costi per la costruzione degli immobili destinati alla successiva vendita. Al termine dell'esercizio, per le opere in corso di realizzazione si determinerà il valore delle rimanenze finali, distinguendo contabilmente gli acconti per lavori eseguiti (debiti), dalla liquidazione definitiva dei lavori (ricavi).

Le immobiliari di compravendita (e/o imprese edili e/o commerciali) svolgono, invece, attività di acquisto e vendita di immobili (beni merce), attività per le quali per la determinazione del reddito si procede, anche in tal caso, come nelle normali società commerciali.

¹ Nell'economia del presente lavoro, è opportuno tenere distinte le problematiche relative alle immobiliari di costruzioni, considerate operanti per conto terzi, dalle altre immobiliari che se costruiscono, lo fanno in conto proprio, anche se le costruzioni saranno poi destinate alla vendita.

Gli immobili vengono comperati per poi essere rivenduti, e sono assimilabili alla merce di magazzino. Pertanto, al termine dell'esercizio si procederà alla valutazione dei beni che non risulteranno ancora venduti, in base ai costi di acquisto.

Anche in tal caso, eventuali acconti ottenuti o rilasciati rappresentano, rispettivamente, debiti o crediti e non concorreranno alla determinazione del reddito nel periodo d'imposta fino a quando non si verificherà il definitivo effetto traslativo o costitutivo della proprietà o altro diritto reale, ovvero fino a quando non verrà stipulato l'atto di compravendita (unitamente al saldo del corrispettivo dell'immobile).

Dal punto di vista contabile, un primo ordine di caratterizzazione è dato dalla diversa struttura del bilancio dei seguenti soggetti:

- imprese di costruzione di fabbricati per conto proprio (**Tabella n. 1**);
- imprese che eseguono opere e servizi per conto terzi (**Tabella n. 2**);
- imprese che svolgono l'attività di compravendita di immobili (**Tabella n. 3**).

Tabella n. 1 - Il bilancio dell'impresa di costruzione in proprio di fabbricati

Stato patrimoniale	
Attività	Passività
.....
Opere e costruzioni ultimate (Rimanenze finali) ...	.....
Opere e costruzioni in corso (Rimanenze finali) .....	.....
.....
.....
Conto economico	
Componenti negativi	Componenti positivi
Rimanenze iniziali (lavori ultimati)	Ricavi da vendita costruzioni
.....
Rimanenze iniziali (lavori in corso dall'esercizio precedente) ...	.....
.....	Rimanenze finali (lavori in corso al termine del- l'esercizio)
Materiali per costruzioni eseguite	Rimanenze finali (lavori ultimati)
Personale per costruzioni eseguite .....	.....
Servizi per costruzioni eseguite .....	.....
.....

Tabella n. 2 - Il bilancio dell'impresa di costruzioni per c/terzi

Stato patrimoniale	
Attività	Passività
.....
Lavori in corso .....	.....
.....
.....
Conto economico	
Componenti negativi	Componenti positivi
Rimanenze iniziali (lavori in corso dall'esercizio precedente) .....	.....
.....	Ricavi definitivi per prestazioni eseguite
Materiali per fornitura lavori .....	.....
Personale per fornitura lavori .....	.....
Servizi per costruzioni eseguite	Rimanenze finali (lavori in corso al termine dell'esercizio)

Tabella n. 3 - La struttura del bilancio dell'impresa di compravendita di immobili

Stato patrimoniale	
Attività	Passività
.....
Rimanenze finali (immobili destinati alla vendita) .....	.....
.....
.....
.....
Conto economico	
Componenti negativi	Componenti positivi
Rimanenze iniziali (di immobili destinati alla vendita) .....	.....
.....	Ricavi da vendita immobili ...
Costi per acquisto immobili ...	.....
.....	Rimanenze finali (immobili destinati alla vendita)

Sul piano fiscale, le richiamate categorie di attività (di costruzione e compravendita di immobili) sono assoggettate entrambe al reddito d'impresa, originato dalla presenza dei cd. "immobili merce" e degli immobili strumentali, che, essendo relativi ad imprese commerciali², non si considerano produttivi di reddito fondiario (art. 43, primo comma del TUIR). Da ciò consegue che tali cespiti **non sono tassabili autonomamente**, ma concorrono a formare il reddito complessivo come componenti del reddito d'impresa — e quindi in base alle risultanze del Conto Economico — seppure con criteri diversi stabiliti in relazione alla categoria cui appartengono. Quindi, per individuare il trattamento tributario delle categorie di immobili appartenenti all'impresa, è necessario **fare riferimento al tipo di impresa che li possiede**.

Relativamente al regime tributario cui tali enti sono assoggettati, com'è noto, occorre richiamarsi:

- ai redditi relativi a società di persone commerciali (escluse le società semplici che originano redditi di natura fondiaria) da sottoporre ad IRPEF;
- ai redditi relativi a società di capitali da sottoporre ad IRES;
- alla base imponibile delle società di persone "commerciali" e delle società di capitali da sottoporre ad IRAP (escluse le società semplici che sono al di fuori della soggettività passiva dell'imposta). A tale proposito, si ricorda che concorrono alla formazione della base imponibile dell'imposta i componenti positivi di reddito contabilizzati nelle voci relative al valore della produzione — voci da A1 ad A5 dello schema di Conto Economico — ed i componenti negativi di reddito relativi ai costi della produzione — voci da B1 a B14 dello schema di Conto Economico — con esclusione dei costi relativi al personale e delle perdite su crediti.

Un'ulteriore differenziazione, questa volta di carattere fiscale, riguarda la natura della tassazione di redditi d'impresa e di redditi fondiari, cui sono assoggettate le suddette categorie, rispettivamente, di imprese immobiliari di costruzione (e/o imprese edili) e di imprese immobiliari di compravendita (e/o imprese edili e/o commerciali) da un lato, e di imprese immobiliari di sola gestione (la cui attività è essenzialmente rivolta alla locazione degli immobili a terzi) dall'altro.

² Per esercizio di impresa si intende *l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, di attività commerciali o agricole anche se non organizzate in forma di impresa*.

Ai sensi dell'art. 2195 c.c. sono considerate attività commerciali:

- l'attività industriale diretta alla produzione di beni o di servizi;
- l'attività di intermediazione nella circolazione dei beni;
- le attività di trasporto per terra, acqua o aria;
- l'attività bancaria o assicurativa;
- l'attività ausiliarie di quelle precedentemente indicate.

Sempre sul piano fiscale, dal combinato disposto dell'art. 65, comma 2, e dell'art. 81 del TUIR, emerge una presunzione secondo la quale tutti gli immobili — a prescindere dalla loro natura (immobili strumentali, immobili merce o immobili “patrimonio”) — appartenenti alle società di persone, alle società di capitali e agli enti pubblici e privati “commerciali”, rientrano *iuris et de iure* nella sfera giuridico patrimoniale di tali società.

L'oggetto dell'analisi del presente paragrafo sarà pertanto incentrato sui riflessi contabili e fiscali delle suddette imprese immobiliari di costruzione (e/o imprese edili) e delle imprese immobiliari di compravendita (e/o imprese edili e/o commerciali), che svolgono la loro attività sotto forma di società commerciali, escludendo le società di fatto, e comprendendo le imprese individuali che svolgono attività commerciali.

Il reddito imponibile ai fini fiscali relativo a tali società immobiliari sarà determinato sulla base degli immobili di pertinenza dell'impresa, ai sensi del comma 1 dell'art. 43 del TUIR, nonché sulla base dei componenti positivi e negativi di reddito di cui alle risultanze del Conto Economico.

Concorrono alla formazione del reddito d'impresa, pertanto, il reddito originato dai seguenti cespiti:

- gli immobili merce;
- gli immobili strumentali per natura;
- gli immobili strumentali per destinazione.

Appare, dunque, evidente come la corretta individuazione di tali categorie di immobili risulti determinante ai fini della formazione del reddito dell'impresa (cui si aggiungono gli immobili “patrimonio”), in quanto i relativi cespiti — che devono essere immobili di proprietà dell'impresa o sui quali la stessa può vantare diritti reali (quali usufrutto ecc.) — generano componenti positivi e negativi di reddito che confluiscono nel reddito imponibile, ai sensi del 1° comma dell'art. 56 del TUIR. Ciò in quanto gli immobili relativi alle società commerciali non si considerano produttivi di redditi fondiari.

Pertanto, nel caso in cui una società intenda esercitare un'attività “mista” (per esempio la compravendita immobiliare e la locazione in via anche estemporanea di una parte degli immobili posseduti, oppure la costruzione e/o l'acquisto di unità immobiliari che possono essere occasionalmente o permanentemente concesse in locazione), occorrerà fare riferimento di volta in volta, in relazione ai singoli cespiti oggetto di acquisto, alienazione, affitto ecc. al trattamento fiscale tipico delle seguenti tipologie di imprese: — le società commerciali, ovvero le imprese immobiliari di costruzione (e/o imprese edili) e le imprese immobiliari di compravendita (e/o imprese edili e/o commerciali);

— le società immobiliari di pura gestione (che svolgono l'attività di locazione), la cui trattazione verrà svolta al paragrafo 3.2.

Occorrerà, pertanto, di seguito, procedere all'individuazione delle caratteristiche dei suddetti cespiti, ovvero, degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa (cd. *immobili merce*) e degli immobili strumentali all'esercizio dell'impresa (gli immobili strumentali per natura e per destinazione).

Tabella n. 4 - Tipologia di attività, categorie di immobili e concorso alla formazione del reddito d'impresa

Società commerciali	
↓	↓
Immobiliari di costruzione o Imprese edili e Immobiliari di compravendita o imprese commerciali	Immobiliari di gestione
↓	↓
Immobili merce Immobili strumentali	Immobili costituenti "oggetto" dell'attività esclusiva o principale
↓	↓
Reddito d'impresa	Reddito fondiario

3.2 Le immobiliari di gestione

I redditi derivanti dagli immobili (terreni e fabbricati) posseduti dalle immobiliari di gestione divengono, ai sensi del comma 2, lett. a) dell'art. 55 del TUIR, redditi di impresa, qualora l'attività sia organizzata in forma d'impresa. Ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, e dell'art. 81 del TUIR, il reddito prodotto dalle società in nome collettivo e in accomandita semplice, dalle società per azioni, da quelle a responsabilità limitata e in accomandita per azioni, ma anche da società cooperative ed enti commerciali, è sempre qualificabile come reddito d'impresa. Oltre che assumere una delle vesti giuridiche sopra citate, l'attività di gestione immobiliare può essere svolta dall'imprenditore individuale. In tal caso, come desumibile dal comma 2, lett. a) dell'art. 55 del TUIR, il reddito prodotto è qualificabile come reddito d'impresa, ma soltanto se l'attività è svolta professionalmente.

Riepilogando, i terreni e i fabbricati delle immobiliari di gestione generano redditi d'impresa se l'attività è svolta da:

- a) società di persone:
 - società in nome collettivo (snc),
 - società in accomandita semplice (sas);
- b) società di capitali:
 - società per azioni (spa),
 - società a responsabilità limitata (srl);
- c) società cooperative;
- d) imprese individuali con attività esclusiva di locazione immobiliare: pur non rientrando nel 1° comma dell'art. 55 del TUIR, poiché tale attività non è compresa fra quelle elencate nell'art. 2195 c.c., la loro gestione può, tuttavia, assumere i caratteri del reddito d'impresa in applicazione del 2° comma dello stesso art. 55, che contempla le attività di prestazione di servizi a terzi non elencate nell'art. 2195 c.c., purché organizzate in forma d'impresa.

Nell'ipotesi in cui l'attività di gestione immobiliare sia svolta da soggetti diversi da quelli indicati alle lettere a), b), c) e d), gli immobili danno luogo a redditi fondiari o redditi diversi. Si hanno "redditi fondiari" per le persone fisiche, per le società semplici e per gli enti non commerciali solo a condizione che siano determinabili su base catastale; i redditi fondiari non determinabili su base catastale, invece, costituiscono "redditi diversi" ai sensi dell'art. 67 del TUIR.

Tabella n. 5 - Le immobiliari di gestione e le tipologie di redditi

Immobiliari di gestione che realizzano reddito d'impresa	<ul style="list-style-type: none"> — snc — sas — spa — srl — sapa — società cooperative — imprenditore individuale 	<p>Tutti i redditi prodotti dalle società di persone (esclusa la società semplice) e di capitali, ai sensi dell'art. 6, comma 3 e dell'art. 81 del TUIR, sono "attratti" nel reddito d'impresa (principio della "vis attractiva").</p> <p>L'imprenditore individuale può produrre reddito d'impresa ai sensi del comma 2, lett. a) dell'art. 55 del TUIR, a condizione che la sua attività sia organizzata in forma d'impresa.</p>
Immobiliari di gestione che non realizzano reddito d'impresa	<ul style="list-style-type: none"> — società semplice — enti non commerciali — persone fisiche 	<p>Le società semplici non producono reddito d'impresa. Come per le persone fisiche, si hanno varie categorie di redditi: fondiari, di lavoro autonomo, di capitale e diversi. I suddetti redditi, una volta determinati singolarmente, vanno sommati per calcolare il reddito complessivo imponibile.</p>

Possono essere considerate imprese di pura gestione immobiliare quelle che possiedono immobili per concederli in locazione a terzi.

Come per qualsiasi altra impresa, al fine di individuare l'esatta attività svolta, occorre analizzare i seguenti elementi:

- a) l'atto costitutivo e lo statuto, per quanto riguarda le società ed enti;
- b) le risultanze del Registro delle imprese;
- c) le risultanze dell'attività effettivamente esercitata, anche in relazione al concreto atteggiarsi dell'impresa nell'ambito delle gestione ordinaria.

La **Tabella n. 6** riporta la struttura di bilancio che tipicamente caratterizza l'attività svolta dalle imprese di gestione immobiliare "commerciali".

Tabella n. 6 - La struttura del bilancio delle società che svolgono l'attività di pura gestione di immobili

Stato patrimoniale	
Attività	Passività
.....
Immobili (di proprietà)
.....
.....
Conto economico	
Componenti negativi	Componenti positivi
.....	Affitti attivi
Spese di manutenzione
Spese di gestione
Spese generali
Personale di servizio
.....

La qualificazione degli immobili dati in locazione dalle immobiliari di gestione è stata per lungo tempo incerta e oggetto di continuo dibattito. Riprendendo in maniera sintetica i contenuti già illustrati in dettaglio al Capitolo 2, si ricorda che gli immobili appartenenti all'impresa sono classificabili in:

- immobili strumentali (art. 43, comma 2 del TUIR): sono strumentali per natura gli immobili appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A/10; sono considerati, invece, strumentali per destinazione quegli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa (es. capannone);
- immobili merce: ossia quegli immobili che formano oggetto dell'attività propria dell'impresa;
- immobili patrimonio (art. 43, comma 1 del TUIR): sono gli immobili non classificabili nelle categorie precedenti, ossia fabbricati di natura abita-

tiva acquistati dalle imprese a scopo di investimento, che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'attività.

Sulla base della disciplina previgente dettata dal d.P.R. 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, la dottrina aveva sostenuto la strumentalità per destinazione degli immobili in questione, in quanto utilizzati in via esclusiva per l'esercizio dell'attività propria delle immobiliari di gestione. I successivi interventi della Commissione Tributaria Centrale (Sez. XVIII, decisione n. 3053 del 6.6.1996 e Sez. VIII, Decisione n. 3769 del 10.11.1994) e della Cassazione Civile (Sez. 1, Sentenza n. 6378 del 5.6.1991) avevano poi ricompreso i fabbricati di qualsiasi tipologia concessi in locazione dalle imprese in esame tra i beni strumentali per destinazione, purché in presenza del requisito dell'impiego diretto ed esclusivo per la peculiare attività.

La giurisprudenza prevalente (Comm. Trib. Centr., Dec. n. 2060 del 28.2.1985, Comm. Trib. Centr. Dec. n. 4022 del 29.11.1995, Cass. Civ. Sez. 1, Sentt. n. 2582 del 29.3.1990, n. 7158 del 6.7.1990, n. 4086 del 3.4.1992, n. 6256 dell' 1.7.1994), al contrario, ha sempre sostenuto la tesi dell'autonomia tassazione con i criteri dei redditi fondiari, considerando tali beni non propriamente strumento quanto piuttosto oggetto dell'attività di dette imprese (in analogia con quanto stabilito dalla Cassazione per le attività degli IACP).

A conferma di tale orientamento, in una sentenza relativa all'operato delle società di gestione immobiliare, la Cassazione ha precisato in maniera inequivoca che *“Non ricorre, invece, tale condizione di strumentalità qualora l'immobile sia utilizzato mediante locazione, questa costituendo l'attività imprenditoriale tipica del soggetto contribuente, di guisa che l'immobile si configuri, non quale strumento, bensì quale oggetto dell'attività”* (Cassazione Civile Sez. 1, Sentenza n. 2934 del 29-3-1996). Inoltre, anche l'Amministrazione finanziaria è intervenuta con la c.m. n. 112 dell'1-5-1999 per escludere la strumentalità per destinazione degli immobili locati a terzi in quanto gli stessi rientrano nell'oggetto dell'attività tipica dell'impresa.

Si è quindi giunti alla seguente 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.

La **Tabella n. 7** riporta in sintesi i suddetti orientamenti interpretativi in materia di qualificazione degli immobili concessi in locazione dalle società immobiliari di gestione.

Tabella n. 7 - Le interpretazioni di giurisprudenza e prassi sulla natura degli immobili concessi in locazione dalle immobiliari di gestione

Natura e tipologia dell'impresa	Classificazione in base alla natura e alla tipologia dell'immobile	Orientamento della giurisprudenza e della prassi
Le imprese che svolgono la gestione immobiliare sono costituite sotto forma: — di imprese individuali che svolgono l'attività d'impresa ai sensi dell'art. 55 del TUIR; — di società di persone e di capitali	Strumentale per destinazione (all'attività imprenditoriale) in ogni caso	È la tesi sostenuta da una parte minoritaria della giurisprudenza (per tutte Cassazione, Sent. n. 6378 del 5-6-1991)
	Non strumentale (all'attività imprenditoriale)	È la tesi sostenuta dalla giurisprudenza prevalente (per tutte Cassazione Civ. Sez. 1, Sent. n. 2934 del 29-3-1996), nonché dall'Amministrazione finanziaria (c.m. 21-5-1999 n. 112)

3.2.1 Le immobiliari di gestione che realizzano redditi d'impresa

Ai sensi dell'art. 43, comma 1 del TUIR, gli immobili relativi ad imprese commerciali non si considerano produttivi di reddito fondiario, ma componenti del reddito d'impresa, secondo le regole stabilite dall'art. 56 del TUIR. Difatti, tutti gli immobili posseduti dalle società, anche se non strumentali, si presumono adibiti all'attività commerciale, ed i relativi redditi conseguiti sono sempre d'impresa.

Le modalità con cui gli immobili 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.

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

- in base alle risultanze di C/E, qualora siano immobili strumentali, sia per natura che 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 (per un approfondimento su tali criteri si rimanda al paragrafo 3.2.2).

Nel caso limite di una società di capitali, quale ad esempio una srl, che detenga un solo immobile di civile abitazione non locato, il reddito da esso derivante concorre alla formazione del reddito d'impresa, in quanto vale il

principio della “vis attractiva” e per determinarne l’entità si adottano i criteri del reddito fondiario.

Ai sensi dell’art. 90, comma 1, del TUIR, “...i redditi degli immobili che non costituiscono beni strumentali per l’esercizio dell’impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività dell’impresa, concorrono a formare il reddito nell’ammontare determinato secondo le disposizioni del capo II del titolo I per gli immobili situati nel territorio dello Stato e a norma dell’articolo 70 per quelli situati all’estero”.

In sostanza il reddito degli immobili che nell’ambito di un’impresa non sono né strumentali, né destinati alla vendita (c.d. beni merce) deve essere calcolato sulla base delle disposizioni previste per la determinazione del reddito fondiario.

Tabella n. 8 - Il concorso alla formazione del reddito d’impresa degli immobili patrimonio delle immobiliari di gestione

Tipologia dell’immobile	Tipologia del soggetto esercente l’impresa	Svolgimento dell’attività d’impresa	Determinazione del reddito da immobili
Immobili costituenti “oggetto” dell’attività esclusiva o principale	Imprese e società di gestione immobiliare	Attività di gestione immobiliare attraverso società di persone, società di capitali, nonché attraverso imprese individuali “commercianti” (ex art. 55 TUIR)	Il reddito di tali immobili, locati o meno a terzi, si determina sulla base dei criteri previsti in materia di reddito fondiario. I costi relativi a tali immobili non sono ammessi in deduzione e pertanto occorrerà apportare le opportune variazioni in aumento e in diminuzione in sede di dichiarazione dei redditi

Rinviando il comma sopra citato al capo II del titolo I del TUIR, per i fabbricati non locati occorre, in particolare, fare riferimento a quanto disposto dall’art. 37, comma 1 che prevede la determinazione del relativo reddito in base alla rendita catastale. La stessa va rivalutata del 5%.

Per i fabbricati locati, invece, la disciplina introdotta dall’art. 90, comma 1 ha sostituito quella previgente contenuta nell’art. 37, comma 4-bis (c.m. del 13 marzo 2006 n. 10). Quest’ultimo assumeva quale reddito imponibile dell’immobile patrimoniale il maggiore dei valori tra rendita catastale (rivalutata del 5%) e canone di locazione ridotto forfetariamente del 15%, ovvero del 25% per i soli fabbricati siti nella città di Venezia e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano.

A seguito della modifica apportata dal d.l. 223/2006, il reddito imponibile degli “immobili locati” è ora direttamente determinato ai sensi dello stesso art. 90, comma 1, ultimo periodo, assumendo il maggiore dei valori tra rendita catastale (rivalutata del 5%) e canone di locazione ridotto delle spese di manutenzione ordinaria sostenute entro il limite del 15% del canone (e non più ridotto forfetariamente del 15%). Con “immobili locati” ci si riferisce, in particolare, ai fabbricati, costituenti immobili patrimoniali, situati nel territorio dello Stato. Per interventi di manutenzione ordinaria si intende, invece, *“le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”*.

Le spese di manutenzione ordinaria possono essere portate in riduzione del canone di locazione “fino ad un massimo del 15% del canone medesimo”. L’art. 90, comma 1, del TUIR non prevede alcuna maggiorazione al limite massimo del 15% a beneficio degli immobili situati nel comune di Venezia e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, come previsto, invece, dall’art. 37, comma 4-bis, ultimo periodo, del TUIR ai fini della determinazione dei redditi fondiari. Di conseguenza, anche per gli immobili relativi all’impresa situati in tali comuni si rende applicabile il limite del 15% quale tetto massimo di abbattimento del canone di locazione.

Se le spese di manutenzione ordinaria risultano superiori al limite del 15% in un determinato periodo d’imposta, l’eccedenza non rileva nei periodi d’imposta successivi, anche se l’importo delle spese sostenute nel corso di essi sia inferiore al predetto limite. Le spese in oggetto possono essere portate in riduzione del canone di locazione, ai sensi dell’art. 90 del TUIR, solo se “documentate”(il loro sostenimento va quindi comprovato per mezzo di contratti, attestazioni di pagamento, fatture e ricevute fiscali). Esse devono inoltre essere rimaste effettivamente “a carico” dell’impresa locatrice.

La modifica recata dall’art. 7 del d.l. 223/2006 non ha interessato il comma 2 dell’art. 90 del TUIR. Resta quindi fermo il principio in base al quale *“le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indicati nel comma 1 non sono ammessi in deduzione”*, fatta eccezione per quelle che rilevano in riduzione del canone di locazione nel limite del 15% del canone medesimo.

Tabella n. 9 - Le spese di manutenzione

Interventi di manutenzione ordinaria	Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 3, comma 1, lett. a), del d.P.R. 380/2001)
Limiti alla deduzione delle spese di manutenzione ordinaria	Tali spese possono essere portate in riduzione del canone di locazione fino ad un massimo del 15% del canone medesimo. Per i fabbricati situati nella città di Venezia e nelle isole di Giudecca, Murano e Burano, l'art. 90 del TUIR non eleva, dal 15 al 25%, il limite di deduzione delle spese, come invece prevede il comma 4-bis, ultimo periodo, dell'art. 37 del TUIR ai fini della determinazione dei redditi fondiari
Spese di manutenzione straordinaria	Per tale tipologia di spese (es. interventi di restauro e ristrutturazione edilizia) non è riconosciuta nessuna deduzione (Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 13 marzo 2006 n. 10)

In conclusione, come affermato dalla c.m. n. 10/2006, il provento immobiliare come sopra determinato concorre alla formazione del valore della produzione netta ai fini IRAP, per effetto del principio di correlazione contenuto nell'art. 11-bis, comma 1, del D.Lgs. 446/1997.

Nel Modello UNICO il reddito degli immobili locati viene indicato a seconda del regime fiscale a cui l'impresa appartiene. Per quanto riguarda le imprese individuali e le società di persone in contabilità semplificata, occorrerà indicare i redditi nel quadro RG. Per le imprese in contabilità ordinaria i redditi andranno inseriti nel quadro RF, mediante le variazioni in aumento (reddito imponibile, spese contabilizzate, quote di ammortamento) e in diminuzione (proventi contabilizzati). Così operando si andranno a neutralizzare tutti i componenti positivi e negativi imputati in bilancio, tassando in tal modo l'immobile secondo le disposizioni previste dall'art. 90 del TUIR.

3.2.2 Le immobiliari di gestione che non realizzano redditi d'impresa

I patrimoni immobiliari possono essere gestiti anche attraverso soggetti che non producono reddito d'impresa ex art. 55 TUIR. Nel caso dell'impresa collettiva ci si riferisce, in particolare, alle società semplici, alle quali è "precluso" l'esercizio di attività commerciale, "riservato" invece alle s.n.c., s.a.s., s.r.l., s.p.a., società cooperative (anche se, come già detto, tale fattispecie è raramente rinvenibile nella realtà).