

Modificato il regime di tassazione degli immobili non strumentali locati da parte di imprese

di Andrea Trevisani

Il D.L. n. 203/2005 interviene sull'art. 90 del T.U.I.R. relativo alla determinazione dei proventi immobiliari dei soggetti IRES, inserendo una previsione tesa ad eliminare la deduzione forfetaria sul canone di locazione che trova applicazione per gli immobili locati da parte dei soggetti IRES che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni-merce. In sua sostituzione viene concessa la possibilità di dedurre, entro il limite massimo del 15% del canone di locazione, le spese sostenute nel periodo d'imposta, debitamente documentate, riferibili agli interventi di manutenzione ordinaria, intendendo per tali gli interventi edilizi 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.

La Manovra Finanziaria per il 2006, come già accaduto per quella relativa al 2004, si compone di due provvedimenti normativi: il consueto disegno di legge e un decreto-legge che anticipa, già dal 2005, l'entrata in vigore di una serie di norme. Tra queste, l'art. 7 del D.L. 30 settembre 2005, n. 203 (1) modifica le regole di determinazione del reddito imponibile degli immobili locati, posseduti da imprese, diversi da quelli strumentali e da quelli che costituiscono beni-merce.

Regime applicabile «ante» modifica

L'art. 90 del T.U.I.R., nella versione vigente sino all'entrata in vigore del citato decreto-legge, prevedeva che gli immobili relativi ad imprese commerciali, non rientranti fra i beni strumentali per l'esercizio dell'attività o fra quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, concorrono alla determinazione del reddito secondo le regole fondiarie disciplinate dal capo II del titolo I del T.U.I.R. ovvero dell'art. 70, secondo comma, per quelli situati all'estero.

Beni relativi all'impresa

Preliminarmente è utile indagare quando un bene immobile può essere considerato relativo ad un'impresa commerciale.

Società di capitali e di persone

Non sorgono particolari difficoltà se l'intestatario dell'immobile è una società di capitali ovvero una società di persone regolare essendo annoverate, entrambe, nell'art. 2659 c.c. fra i soggetti a favore dei quali, nei registri immobiliari tenuti presso le competenti Conservatorie, possono essere trascritti atti.

Società di fatto

Per le società di fatto, intendendo per tali quelle sorte sulla base di mere intese verbali o, addirittura, in forza di un semplice comportamento concludente purché idoneo a significare l'intenzione fra le parti di stringere l'accordo, il comma 3 dell'art. 65 del T.U.I.R. prevede che sono da considerarsi relativi all'impresa i beni iscritti in pubblici registri a nome dei soci ed utilizzati esclusivamente come strumentali nell'esercizio dell'impresa.

Società irregolari

Occorre distinguere le società di fatto da quelle irregolari, intendendo per tali quelle che, seppure

Andrea Trevisani - Responsabile Fiscale Confartigianato

Nota:

(1) In Banca Dati BIG, IPSOA.

LA MODIFICA NORMATIVA

Immobili non strumentali

Prima della modifica introdotta con il D.L. n. 203/2005 le imprese, nel caso di immobili **locati** diversi da quelli strumentali o costituenti beni-merce, sottoponevano a tassazione il **canone d'affitto ridotto di una quota forfetaria** (15% in generale). Dal periodo d'imposta in corso al 4 ottobre 2005 **non è più deducibile** la quota forfetaria, ma solo le **spese effettivamente sostenute** per la manutenzione ordinaria dei citati immobili, entro il **limite**, però, del **15% del canone annuo di locazione**.

costituite per atto scritto, non hanno richiesto, ovvero non hanno ancora ottenuto, l'iscrizione nel registro delle imprese previsto all'art. 2188 ss. c.c. nonché all'art. 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580. Queste ultime, pur in mancanza dell'iscrizione nel citato registro, possono essere titolari di beni iscritti in pubblici registri in quanto ricomprese fra i soggetti indicati nell'art. 2659, n. 1, c.c. Il citato articolo, infatti, ammette la possibilità di iscrivere, nei registri immobiliari,

beni immobili a favore delle società di persone previste nei capi III e IV del titolo V del libro V del codice civile fra le quali, nel disciplinare gli effetti della mancata iscrizione nel registro delle imprese, gli artt. 2297 e 2317 richiamano, seppur indirettamente, la società irregolare.

Imprese individuali

Discorso a parte deve essere fatto per le imprese individuali, per le quali il comma 1 dell'art. 65 del T.U.I.R. prevede che gli immobili, strumentali per natura e/o per destinazione (vedi *infra*), si considerano relativi all'impresa se indicati nell'inventario o nel registro dei cespiti ammortizzabili, a seconda che il contribuente sia in contabilità ordinaria ovvero si avvalga del regime semplificato. In pratica, è lasciata all'imprenditore individuale la libertà di scegliere se considerare l'immobile, utilizzato nell'ambito d'impresa, fra i beni della stessa ovvero fra quelli detenuti a titolo personale.

Stessa libertà è lasciata agli enti non commerciali, in quanto l'art. 144, comma 3, del T.U.I.R. rende loro applicabili, per l'individuazione dei beni relativi all'impresa, le disposizioni previste per le imprese individuali.

Immobili strumentali

Dopo aver delineato quando un immobile può essere considerato relativo ad un determinato soggetto, è necessario analizzare il contenuto dell'art. 43 del T.U.I.R. Esso prevede, in prima battuta, che gli immobili relativi ad imprese commerciali non

sono produttivi di reddito fondiario. Al comma 2 introduce il concetto di strumentalità, prevedendo che sono tali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale (strumentalità per destinazione) e quelli che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (strumentalità per natura).

Strumentalità per natura e per destinazione

Gli immobili strumentali per natura sono stati individuati in maniera puntuale dalla R.M. 14 aprile 1988, n. 3/1415 (2) integrata successivamente con la R.M. 3 marzo 1989, n. 3/330 (2). L'allora Ministero delle Finanze specificò, infatti, che le caratteristiche richiamate dalla norma sono riscontrabili negli immobili censiti nei gruppi: B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi), C (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia), D (immobili a destinazione speciale), E (immobili a destinazione particolare) e nelle categoria A/10 (uffici e studi privati) solo se la destinazione ad ufficio o a studio privato sia prevista nella licenza o concessione edilizia.

La strumentalità per destinazione, invece, si configura, indipendentemente dalla natura e dalle caratteristiche dell'immobile, tutte le volte che il bene viene utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore. Condizione essenziale, richiesta dalla norma, è che l'immobile sia utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'attività commerciale, pertanto, l'utilizzo promiscuo dello stesso non integra i requisiti richiesti per la strumentalità per destinazione.

È di tutta evidenza, invece, che la strumentalità per natura ha carattere oggettivo, non rilevando l'utilizzazione o meno del bene nell'esercizio del-

Nota:

(2) In Banca Dati BIG, IPSOA.

l'impresa. A differenza della strumentalità per destinazione, gli immobili rientranti nelle categorie catastali sopra ricordate sono da considerarsi comunque strumentali anche quando non sono impiegati nel processo produttivo dell'impresa, come ad esempio nel caso in cui gli stessi siano dati in locazione o in comodato a terzi.

Determinazione del reddito degli immobili non strumentali

In tale contesto, l'art. 90 del T.U.I.R., prima della modifica apportata dal D.L. n. 203/2005, prevedeva che gli immobili relativi alle imprese commerciali, diversi da quelli strumentali e da quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, concorrevano a formare il reddito d'impresa secondo le disposizioni dei redditi fondiari e le spese e gli altri componenti negativi non erano ammessi in deduzione.

In pratica, il reddito degli immobili in oggetto veniva determinato avendo riguardo agli artt. 36 ss. del T.U.I.R. apportando, direttamente in sede di dichiarazione modello UNICO, per i soggetti in contabilità ordinaria, apposite variazioni in aumento o in diminuzione del reddito.

Se l'immobile non era locato, il contribuente operava due variazioni in aumento, per incrementare il reddito degli eventuali costi sostenuti in relazione a tali beni e della rendita catastale degli stessi.

Per gli immobili locati, l'art. 37, comma 4-bis, del T.U.I.R. prevede che il reddito è determinato assumendo il maggiore tra il reddito medio ordinario (determinato in base alla rendita catastale) ed il canone di locazione ridotto forfetariamente del 15%, ovvero del 25% per i fabbricati siti nella città di Venezia e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano. In tal caso, in sede di dichiarazione dei redditi, il contribuente operava tre variazioni: due in aumento per incrementare il reddito d'impresa dei costi sostenuti e del canone di locazione ridotto delle percentuali anzidette e una in diminuzione per eliminare i proventi eventualmente imputati a conto economico.

I contribuenti in regime di contabilità semplificata, non essendo il quadro di determinazione del reddito d'impresa predisposto per accogliere le variazioni di carattere fiscale, indicano negli appositi righe solo gli importi che devono concorrere alla determinazione del reddito.

Alle imprese, come alle persone fisiche possessori di immobili locati, veniva riconosciuta, in luogo delle spese di manutenzione e riparazione effettivamente sostenute, una deduzione forfetaria nella misura del 15% ovvero del 25% del canone.

Immobili situati all'estero

Per gli immobili situati all'estero il citato art. 90 richiama, per la determinazione del reddito, l'art. 70 del T.U.I.R.

In sostanza, il comma 2 dell'art. 70 del T.U.I.R. dispone che gli immobili situati all'estero concorrono alla formazione del reddito per:

- l'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero;
- l'ammontare percepito, ridotto del 15%, se il fabbricato non è soggetto ad imposte nello Stato estero. Una puntuale disamina della possibile casistica è contenuta nel quadro RL del Modello UNICO 2005 Persone fisiche.

Le istruzioni al citato quadro, infatti, precisano il trattamento relativo alle seguenti fattispecie:

- se nello Stato estero gli immobili sono tassati mediante l'applicazione di tariffe d'estimo o in base a criteri simili, il contribuente deve dichiarare l'ammontare risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero, ridotto delle spese ivi riconosciute. Viene riconosciuto il credito d'imposta per le imposte pagate all'estero secondo i criteri stabiliti dall'art. 165 del T.U.I.R.;
- se l'immobile è locato:

a) e tale reddito non è assoggettato nello Stato estero ad alcuna tassazione, il contribuente deve dichiarare il canone percepito, ridotto del 15% a titolo di spese forfetarie;

b) e assoggettato nello Stato estero ad imposizione, il contribuente deve dichiarare l'ammontare dichiarato in detto Stato senza nessuna deduzione e potrà godere del credito d'imposta per le imposte pagate all'estero.

Il medesimo trattamento è applicabile anche agli immobili strumentali posseduti da enti non commerciali.

Modifiche introdotte dal D.L. n. 203/2005

Il decreto-legge interviene sull'art. 90 del T.U.I.R., inserendo nel comma 1 una previsione tesa ad eliminare la deduzione forfetaria sul canone di locazione degli immobili prevista dall'art.

37, comma 4-bis, del T.U.I.R. In sua sostituzione viene concessa la possibilità di dedurre le spese sostenute nel periodo d'imposta, debitamente documentate, riferibili agli interventi di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Le spese contemplate dal citato D.P.R. sono quelle di manutenzione ordinaria, intendendo per tali gli interventi edilizi 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. La deduzione compete esclusivamente entro il limite massimo del 15% del canone di locazione. Resta obbligatorio il confronto con il reddito medio ordinario dell'unità immobiliare (rendita catastale) in quanto deve essere tassato il maggiore dei due importi. In conclusione, con la modifica apportata, il contribuente potrà dedurre dal canone di locazione le spese effettivamente sostenute per la manutenzione ordinaria dell'immobile entro il limite massimo del 15% del canone di locazione.

Esempio

Si consideri il seguente esempio.

Canone di locazione annuo	euro 15.000
Spese di manutenzione debitamente documentate	euro 1.000
Deduzione massima (15% di 15.000)	euro 2.250

Il contribuente potrà dedurre per intero le spese sostenute pari a 1.000 euro. Prima della modifica il contribuente avrebbe potuto dedurre la somma forfetaria di 2.250 euro.

Se le spese documentate fossero state pari a 3.000 euro il contribuente avrebbe potuto dedurre solo 2.250 euro.

Enti non commerciali

Nella disciplina degli enti non commerciali è stato inserito, nel comma 1 dell'art. 144, un nuovo periodo teso ad applicare le disposizioni previste dal nuovo art. 90, comma 1, ultimo periodo, agli immobili locati non relativi all'impresa. Gli enti non commerciali, pertanto, dovranno applicare la nuova disciplina a tutti gli immobili locati da loro posseduti sia che gli stessi siano relativi o meno all'eventuale impresa commerciale.

Entrata in vigore delle modifiche

Il comma 2 dell'art. 7 prevede che le nuove disposizioni entrano in vigore dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del decreto-legge (4 ottobre 2005). Per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare gli effetti delle modifiche si riverberano sui redditi relativi all'anno 2005.

SULLA MANOVRA 2006

Approfondimenti

- B. Izzo e L. Miele, «Misure restrittive per la "participation exemption"», in CT n. 40/2005, pag. 3139
- B. Izzo e L. Miele, «Indeducibilità di costi inerenti alla cessione di partecipazioni con i requisiti per l'esenzione», in CT n. 41/2005, pag. 3215
- A. Trevisani, «Modificato il regime di tassazione degli immobili non strumentali locati da parte di imprese», in CT n. 41/2005, pag. 3220
- N. Forte e P. Formica, «Profili applicativi e problematici su liquidazioni "anticipate" e accertamento dei Comuni», in CT n. 41/2005, pag. 3224
- M. Bruzzone, «Per il potenziamento dell'esecuzione forzata nasce la "Riscossione s.p.a."», in CT n. 41/2005, pag. 3229
- F. Biccari e R. Coppa, «Banche e assicurazioni a deducibilità limitata», in CT n. 41/2005, pag. 3234

Asterischi di Tommaso Lamedica

- «Comuni coinvolti nella lotta all'evasione», in CT n. 40/2005, pag. 3165
- «Rivalutazione delle aree edificabili», in CT n. 40/2005, pag. 3166
- «Ancora sulla rivalutazione delle aree fabbricabili», in CT n. 41/2005, pag. 3243
- «Distretti industriali: nuove aggregazioni di imprese», in CT n. 41/2005, pag. 3243
- «Prorogata l'indetraibilità dell'IVA sulle autovetture», in CT n. 41/2005, pag. 3244



www.ipsoa.it/ctonline