Proventi immobiliari delle imprese

di Paolo Parisi

Pubblicato il 30 Giugno 2021

Dedichiamo questo intervento al trattamento fiscale dei proventi immobiliari all'interno del reddito d'impresa.
Ai fini delle imposte dirette, gli immobili che costituiscono beni relativi all'impresa non sono produttivi di reddito fondiario, ma generano componenti positivi e negativi che concorrono a formare il reddito di impresa: i proventi derivanti dagli immobili merce e strumentali concorrono alla formazione del reddito d'impresa secondo le risultanze del conto economico, mentre i proventi derivanti dal possesso di immobili patrimonio sono imponibili.

Immobili tra Codice civile e principi contabili

Il Codice civile distingue gli immobili tra il comparto delle immobilizzazioni materiali e quello dell'attivo circolante e, quindi, sulla base della destinazione del bene (articolo 2424-bis del Codice civile): gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente devono essere iscritti tra le immobilizzazioni.

I principi contabili nazionali, analogamente a quanto viene previsto dai principi contabili internazionali, ha avanzato una proposta (al momento non accolta) per il completamento dell'attuazione delle Direttive 2001/65/Ce e 2003/51/Ce (cd. modernizzazione contabile) con la quale prefigura anche a livello di bilancio una classificazione degli immobili distinguendoli tra:

- immobili strumentali (quelli utilizzati nell'attività d'impresa) inclusi nelle attività non correnti;
- immobili posseduti per investimento, anch'essi inclusi nelle attività non correnti;
- e immobili destinati alla compravendita, inclusi nelle attività correnti.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Si ricorda che i Principi contabili internazionali hanno destinato un documento specifico (Ias 40) per definire gli investimenti immobiliari posseduti al fine di conseguire canoni di locazione oltre ad un eventualmente apprezzamento del capitale investito.

La classificazione dei valori delle immobilizzazioni materiali nel bilancio di esercizio deve rispondere all'esigenza di comprensibilità, che è uno dei postulati del bilancio stesso in precedenza richiamati.

Nello stato patrimoniale i valori delle immobilizzazioni materiali (voce B.II.1 " *Terreni e fabbricati***") devono essere esposti separatamente nelle voci componenti e possono comprendere:**

- terreni (ad esempio: pertinenze fondiarie degli stabilimenti, terreni su cui insistono i fabbricati, fondi e terreni agricoli, moli, ormeggi e banchine, cave, terreni estrattivi e minerari, sorgenti);

- fabbricati strumentali per l'attività della società (ad esempio: fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, silos, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine, oleodotti, opere di urbanizzazione, fabbricati ad uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini ed altre opere murarie);

- fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ma che rappresentano un investimento di mezzi finanziari oppure sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge (ad esempio: immobili ad uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili n

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D