

## Immobili abitativi delle imprese di costruzione: destinazione dei beni ai soci

di [Claudio Sabbatini](#), [Roberto Pasquini](#)

Pubblicato il 27 Gennaio 2022

**SRL immobiliare** intende **assegnare** ai due soci un **immobile abitativo** e, a riguardo, sta valutando se procedere a mezzo cessione, assegnazione in proprietà, assegnazione in godimento gratuito o locazione.  
Esaminiamo i **risvolti fiscali** delle singole ipotesi...

### Domanda

Una **società di costruzioni di immobili** (una Srl) **intende assegnare ai 2 soci**, che compongono l'intera compagine sociale, **un immobile abitativo**.

Il valore di essi è di circa 2 milioni di euro (l'intera operazione immobiliare, relativa ad un immobile cielo-terra, ha un valore di costruzione di 18 milioni di euro e un valore di mercato di 27 milioni di euro).

Si stanno vagliando **varie possibilità: cessione, assegnazione in proprietà, assegnazione in godimento gratuito, locazione**.

La società ha un patrimonio netto di circa 1 milioni di euro.

Quali sono i **risvolti fiscali** delle varie ipotesi?



### Risposta

Svolgiamo alcune considerazioni in relazione agli **effetti fiscali** derivanti dalla **mancata cessione di immobili abitativi costruiti dall'impresa**.

Le argomentazioni che seguono attengono solo l'aspetto fiscale, prescindendo da quelle di ordine economico e finanziario.

## **Ipotesi 1: L'impresa mantiene alcuni immobili per concederli in locazione a terzi**

### **L'impresa in questione non si qualifica come immobiliare di gestione**

Sono tali quelle imprese il cui **valore dell'attivo patrimoniale** è costituito per la maggior parte dal **valore normale degli immobili destinati alla locazione** e i cui **ricavi** sono rappresentati per **almeno i due terzi da canoni di locazione o affitto di aziende** il cui valore complessivo sia prevalentemente costituito dal valore normale di fabbricati.

Solo in questa ipotesi opera il secondo periodo dell'art. 1, comma 36, Legge 244/2007, inserito dall'art. 4, comma 4, DLgs. 147/2015.

Tale disposizione individua le società che svolgono in via effettiva e prevalente attività immobiliare, alle quali compete l'integrale deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione (circolare 22.7.2009, n. 37/E, paragrafo 2).

L'art. 1 comma 7 della Legge 145/2018 (legge di bilancio 2019) ha ripristinato le disposizioni contenute nell'art. 1, comma 36, Legge 244/2007, ai sensi delle quali non sono soggetti alle limitazioni alla deducibilità contenute nell'art. 96 del Tuir (legate all'ammontare degli interessi attivi e del ROL):

*“gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione per le società che svolgono in via effettiva e preva*

**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

Scegli il tuo abbonamento