

Società immobiliari e abitazioni: il reddito

di [Giuseppe Rebecca](#)

Publicato il 15 Febbraio 2023

Nel presente articolo si analizza il **trattamento fiscale**, ai fini delle **imposte dirette**, degli **immobili patrimonio**, quindi **abitazioni, locате o meno**, posseduti da **società commerciali**.
Ci sono interessanti nuovi **spunti**...

Il trattamento fiscale degli immobili posseduti da società immobiliari commerciali

Gli **immobili posseduti da una società commerciale** si possono distinguere in tre categorie:

1. **Immobili strumentali**, utilizzati nella produzione del reddito di impresa;
2. **Immobili merce** la cui produzione o il cui scambio costituisce la attività dell'impresa;
3. **Immobili patrimonio**, detenuti per investimento, (abitazioni) e il cui reddito viene determinato in misura fondiaria.

Ricordiamo in sintesi il trattamento fiscale loro riservato.

Gli **immobili strumentali**, per natura (categorie catastali A/10, B, C, D ed E), utilizzati o meno, oppure per destinazione, cioè utilizzati per l'esercizio dell'attività, **concorrono alla determinazione del reddito dell'impresa in base a quanto contabilizzato** (proventi detratti i costi e l'ammortamento, scorporo dell'area ecc.) art. 43 TUIR.

Gli **immobili merce** concorrono alla formazione del risultato dell'esercizio **in base alle valutazioni delle rimanenze** (art. 92 e 93 TUIR).

Gli **immobili patrimonio** concorrono alla determinazione del reddito **in base ai redditi fondiari**, come vedremo (art. 90 TUIR) Cassazione n. 2153 del 25 gennaio 2019 ha riconosciuto la natura di immobile merce ad una abitazione locata, posto che risultava comunque destinata alla vendita.

L'articolo 90 del TUIR: il reddito delle società immobiliari

L'[articolo 90 del TUIR](#) tratta specificatamente del **reddito per gli immobili patrimonio**. Praticamente si tratta degli **immobili di categoria catastale A, esclusa la categoria catastale A/10, uffici**.

Immobili non locati

Per gli immobili non locati, il reddito da dichiarare è determinato in base alle tariffe d'estimo, e quindi rendita catastale rivalutata del 5% (art. 3, comma 48 L 662/1996).

Ove si trattasse di immobili tenuti a disposizione, maggiorazione di 1/3 (per la non applicabilità dovrà essere dimostrato il non allaccio a luce, acqua e gas; circolare n. 73/E/1994, 2.2).

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