Il trattamento fiscale degli immobili patrimonio nel modello Redditi 2025

di Antonino & Attilio Romano

Pubblicato il 14 Luglio 2025

Qual è il trattamento fiscale degli immobili che non sono beni strumentali né merce? Spesso rappresentano un semplice investimento d'impresa, ma la loro gestione comporta regole particolari su tassazione, deducibilità delle spese e dichiarazione. Ecco una guida chiara per orientarsi tra redditi, rendite e adempimenti.

Immobili patrimonio: tassazione, deduzioni e obblighi dichiarativi nel modello unico 2025

Il legislatore tributario ha disciplinato, nell'ambito dell'art. 90 del D.P.R. 22.12.1986, n. 917, il **trattamento fiscale dei beni 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** (i cosiddetti **immobili patrimonio**). Ci si riferisce agli immobili diversi da quelli strettamente riferibili all'attività produttiva ma che rappresentano, solitamente, un investimento di mezzi finanziari (o un impiego di liquidità). In deroga alle regole di determinazione basate sulle risultanze delle scritture contabili, per questa tipologia di immobili, situati nel territorio nazionale, è stato individuato un criterio di tassazione fondato sulle disposizioni del Capo II (Redditi fondiari) del Titolo I del Testo Unico.

Le diverse categorie di beni *immobili*

Secondo l'accezione ministeriale (circolare 15.04.2008. n. 39/E) i beni immobili appartenenti alle imprese si distinguono in:

- **beni merce**, cioè, fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita;

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

- **beni strumentali per destinazione**, e cioè quei beni che sono utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa indipendentemente dalle caratteristiche specifiche;
- **beni strumentali per natura**, cioè immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e che si considerano strumentali anche se non utilizzati direttamente dall'imprenditore o anche se dati in locazione o comodato.

La strumentalità per natura ha carattere oggettivo in quanto risultano

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

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