

Il regime fiscale degli immobili nel regime d'impresa minore

di [Luciano Sorgato](#)

Pubblicato il 2 Ottobre 2025

La disciplina fiscale degli immobili nelle imprese minori non è proprio chiarissima. Dubbi sorgono soprattutto sul trattamento degli immobili strumentali o ad uso promiscuo, sul loro raccordo contabile e sul rischio di emergere plusvalenze. L'assenza di riferimenti operativi concreti rende difficile applicare coerentemente il regime fiscale, aprendo scenari interpretativi e criticità pratiche.

Il regime fiscale degli immobili nelle imprese minori: criticità applicative e incoerenze normative

L'analisi dell'art. 66 TUIR e del corredo normativo che legislativamente viene fatto intersecare con tale articolo, non consente di razionalizzare compiutamente la **disciplina fiscale degli immobili**, sia in ordine alle forme di attrazione al **regime d'impresa** e sia in ordine al **relativo regime fiscale**.

Alcuni riferimenti normativi

Per una migliore comprensione dell'indagine appare utile riportare i dati normativi di riferimento:

- **comma 1, art. 66:**

“I redditi d'impresa dei soggetti cui si applica il regime di contabilità semplificata è costituito dalla differenza tra l'ammontare dei ricavi di cui all'art 85 e degli altri proventi di cui all'art 89 percepiti nel periodo d'imposta e quello delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'impresa. La differenza è aumentata dei ricavi di cui all'art 57 TUIR e dei proventi di cui all'art. 90...”;

- **comma 2, art. 66:**

“Le quote di ammortamento sono ammesse in deduzione secondo le disposizioni degli artt. 64, comma 2, 102...”;

- **comma 2, art. 64:**

“Per gli immobili utilizzati promiscuamente utilizzati promiscuamente è deducibile una somma pari al 50% della rendita catastale...a condizione che il contribuente non disponga di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'impresa”;

- **comma 3, art. 66:**

“Si applicano, oltre a quelle richiamate nei precedenti commi, le disposizioni di cui agli artt.....65...”;

- **comma 1, art. 65:**

“Per le

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