
Immobili di tipo abitativo acquistati da imprenditori individuali: l'esclusione dall'inventario "cattura" il bonus fiscale

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 12 Settembre 2014

l'indicazione o meno nell'inventario dell'immobile di tipo abitativo acquistato da un imprenditore individuale condiziona la possibilità di fruire del bonus fiscale previsto dal Decreto c.d. sblocca cantieri

L'indicazione o meno nell'inventario dell'immobile di tipo abitativo acquistato da un imprenditore individuale condiziona la possibilità di fruire del *bonus* fiscale previsto dal Decreto c.d. sblocca cantieri.

Infatti, la nuova deduzione riconosciuta alle persone fisiche acquirenti di immobili a destinazione residenziale, successivamente destinati alla locazione spetta esclusivamente nelle ipotesi in cui tali soggetti non esercitino un'attività commerciale.

Non è sufficiente, però, il mero esercizio di un'attività commerciale affinché operi l'esclusione dell'agevolazione, ma è altresì necessario che il bene immobile oggetto di acquisto sia compreso nel patrimonio di impresa. Pertanto se il fabbricato di tipo abitativo oggetto di acquisto è compreso nel patrimonio individuale, quindi risulta escluso dal "regime dei beni" di impresa, in presenza delle altre condizioni previste dal Decreto sarà possibile beneficiare della nuova deduzione.

Risulterà dunque decisiva l'applicazione dell'art. 65 del Tuir in base al quale *"Per le imprese individuali, ai fini delle imposte sui redditi, si considerano relativi all'impresa, ...i beni appartenenti all'imprenditore che siano indicati tra le attività relative all'impresa nell'inventario tenuto a norma dell'art. 2217 del codice civile"*.

Conseguentemente se l'imprenditore persona fisica acquista un fabbricato residenziale e non lo include nell'inventario, il cespite deve considerarsi detenuto nel patrimonio personale, quindi al di fuori della "sfera commerciale" e l'acquisto è agevolabile a condizione che il cespite sia concesso in locazione con un contratto avente una durata minima di otto anni.

Per gli imprenditori individuali in contabilità semplificata in luogo delle risultanze dell'inventario si farà riferimento alle risultanze di un apposito prospetto previsto dall'art. 13 del DPR n. 435/2001 e dall'art. 2 del DPR n. 695/1996.

Il medesimo problema si pone per gli acquisti effettuati da soggetti privati del terzo settore. Gli enti non commerciali sono soggetti passivi ai fini IRES. Non si comprende, quindi, attraverso quali modalità sia possibile fruire di una detrazione ai fini dell'IRPEF, ma la soluzione è la stessa.

L'agevolazione spetta senza incertezze qualora l'ente in questione (acquirente) eserciti esclusivamente un'attività istituzionale (non commerciale). Viceversa sarà necessario effettuare delle verifiche mirate qualora l'ente consegua, oltre le finalità istituzionali, anche scopi di tipo commerciale sia pure in via del tutto residuale.

La destinazione del fabbricato all'attività istituzionale consentirà il diritto a fruire del bonus. Viceversa l'impiego del fabbricato nell'attività commerciale escluderà automaticamente il contribuente dal relativo beneficio. Nella prima ipotesi l'ente in questione sarà sottoposto ad imposizione come una persona fisica anche se non è chiaro, come già precisato, come funzionerà in concreto il meccanismo applicativo. Il punto dovrà essere chiarito dalla disposizioni di attuazione avendo il testo base della disposizione utilizzato l'espressione "una deduzione dall'IRPEF" e gli enti non commerciali, viceversa, scontano l'IRES:

Il *bonus* non spetterà neppure nell'ipotesi (frequente) in cui il fabbricato sia utilizzato in parte nell'attività commerciale, ma anche nell'attività istituzionale. Sarà dunque sufficiente un modesto utilizzo nella sfera commerciale per escludere l'applicazione del beneficio.

Nicola Forte

12 settembre 2014