

ACQUISTO DI FABBRICATO ABITATIVO DA LOCARE: PRIVATO O SOCIETA'?

Accade spesso che un contribuente, in sede di acquisto di un fabbricato abitativo da adibire a locazione a terzi, si trovi a dover valutare la convenienza tra acquisirlo come privato o intestarlo ad una società sulla quale esercita il controllo.

Scopo della successive tabelle è quello di fornire schematicamente alcuni spunti di tipo fiscale in merito alla scelta suddetta in modo che prima di adottare la decisione il soggetto abbia valutato i diversi vantaggi / svantaggi dell'una e dell'altra opzione.

In particolare sono analizzate (seppure sinteticamente), in distinti punti, le conseguenze dirette ed indirette sulla tassazione del contribuente e la rischiosità fiscale dell'operazione.

Sta poi al singolo, magari avvalendosi di un professionista di fiducia, indirizzarsi verso quella delle due alternative che è in grado di rispecchiare con maggiore efficacia ed efficienza le proprie aspettative di rendimento (costo) e rischio.

Si fa presente che, come in tutti i casi in cui si vogliono schematizzare nelle nozioni, esse potrebbero necessitare di approfondimenti collegati ai casi specifici.

Dott. Marco Righetti

CAPACITÀ DI SPESA	
PRIVATO Verificare le ultime 5 dichiarazioni dei redditi per accertare la capacità di spesa, tenendo conto anche di altri investimenti, di disinvestimenti, donazioni o prestiti. In caso di acquisto con mutuo, tenere in conto il redditometro.	SOCIETA' Nessun problema se la società si finanzia in banca. Se invece si procede con finanziamenti o versamenti dei soci, verificare la capacità di spesa di questi.

ACQUISTO CON IVA O REGISTRO	
<p>PRIVATO Iva ed imposta di registro rappresentano un ulteriore costo. L'imposta di registro si può calcolare sul valore catastale.</p>	<p>SOCIETA' Iva ed imposta di registro rappresentano un ulteriore costo (non deducibile né ammortizzabile).</p>
INTERESSI PASSIVI	
<p>PRIVATO Indeducibili.</p>	<p>SOCIETA' Per l'acquisto: deducibili se ipotecari; deducibili nei limiti del 30% del Roi se non ipotecari. Per altre finalità (ristrutturazione, ecc...): indeducibili.</p>
LOCAZIONE: IMPOSTE INDIRETTE	
<p>PRIVATO Canone soggetto a imposta di registro 2%.</p>	<p>SOCIETÀ' Canone esente Iva art. 10 DPR 633/72 soggetto ad imposta di registro 2%. Genera in detraibilità dell'Iva sugli acquisti di beni e servizi (con separazione attività o pro-rata).</p>
IMPOSTE DIRETTE ANNUALI	
<p>PRIVATO Dal canone si deduce il 15% a titolo di forfait per tutte le spese. Nessun altro costo è deducibile, nemmeno gli interessi passivi. Irpef in base al reddito totale del beneficiario. Agevolazioni se Comuni con alta densità abitativa e canone concordato. Agevolazione in caso di immobili di interesse storico-artistico.</p>	<p>SOCIETA' Imposte 31,4%; altre imposte in caso di distribuzione ai soci. Si deducono le manutenzioni ordinarie (a carico proprietà) entro il limite del 15%. Nessun altro costo è deducibile, nemmeno gli interessi passivi. Agevolazioni se Comuni con alta densità abitativa e canone concordato. Agevolazione in caso di immobili di interesse storico-artistico. Potrebbe essere società di comodo (ricavi 6%, reddito 4,75%). Rischio studi di settore.</p>

VENDITA: IMPOSTE INDIRETTE

PRIVATO

Imposta di registro e ipocatastali 10%, a carico del compratore. Se l'acquirente è un privato l'imposta si calcola sul valore catastale, purché venga dichiarato il prezzo pagato.

SOCIETÀ'

Esente Iva. Imposta di registro e ipocatastali 10%, a carico del compratore. Se l'acquirente è un privato l'imposta si calcola sul valore catastale, purché venga dichiarato il prezzo pagato.

VENDITA: IMPOSTE DIRETTE

PRIVATO

Decorsi 5 anni dall'acquisto, non c'è alcuna imposta sulla plusvalenza. Fino a 5 anni tassabile (anche con imposta sostitutiva); se adibita ad abitazione del proprietario o dei familiari, nessuna imposta.
L'eventuale minusvalenza è indeducibile.

SOCIETÀ'

La plusvalenza è sempre tassabile (31,4% + altre imposte in caso di distribuzione ai soci).
L'eventuale minusvalenza è indeducibile.

RISTRUTTURAZIONI E INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO

PRIVATO

Non può dedursi né il costo né l'Iva. Sono previste delle agevolazioni (36% / 55%). Aumenta costo fiscale.

SOCIETÀ'

L'Iva è indetraibile. Il costo non è deducibile né ammortizzabile. Spetta l'agevolazione del 55% (preclusa però alle società immobiliari). Aumenta costo storico.

MANUTENZIONI E RIPARAZIONI

PRIVATO

Non può dedursi né il costo né l'Iva. Sono previste delle agevolazioni (36% / 55% se rientrano tra le casistiche di legge). Se straordinarie, aumenta il costo fiscale.

SOCIETÀ'

L'Iva è indetraibile (salvo che la società operi in pro-rata). Le manutenzioni ordinarie si deducono entro il limite del 15% a forfait solo se l'immobile è locato. Se straordinarie, aumenta il costo storico.

RISCHIO SEQUESTRI E PIGNORAMENTI PERSONALI	
<p>PRIVATO Attenuabile con cointestazioni ed usufrutti.</p>	<p>SOCIETÀ' Attenuabile col frazionamento del capitale.</p>

SUCCESIONE (FABBRICATO O QUOTE)	
<p>PRIVATO Base imponibile: valore catastale. Coniuge e figli 4%, franchigia per ogni beneficiario di € 1.000.000. Ipotecastali 3%. 1^a casa con imposte fisse.</p>	<p>SOCIETÀ' Base imponibile: patrimonio netto, senza rivalutazione. Per coniuge e figli imposta 4%, con franchigia per ogni beneficiario di € 1.000.000.</p>

REDDITOMETRO - SOLO PRIVATI
<p>Per la propria abitazione calcolare il reddito minimo da dichiarare negli anni successivi tenendo conto anche di: auto, imbarcazioni, collaboratori, residenze secondarie (anche in affitto), mutui, assicurazioni (no auto, vita, infortuni, malattie).</p>

CONCLUSIONI
<p>Per piccoli / medi patrimoni sembra preferibile l'acquisto come privato, anche con ricorso a cointestazioni ed usufrutto.</p>

Note:

*1 quando ci si è riferiti a **SOCIETÀ'** si è considerato il regime fiscale di una società di capitali.*

*2 la presente tabella non riguarda il caso di **LOCAZIONE DI CASE VACANZE POSTE IN ESSERE IN REGIME DI IMPRESA TURISTICA**. In tale ipotesi la locazione è soggetta ad Iva 10% (la registrazione è fissa ad € 67,00 e non obbligatoria; non si genera in detraibilità dell'Iva sugli acquisti) e l'Iva sull'acquisto e sulle spese di gestione è detraibile.*