

LA GESTIONE FISCALE DEGLI IMMOBILI PATRIMONIO

di Fabio Balestra

La compilazione del modello UNICO 2012

Con la definizione immobili patrimonio si intendono quegli **immobili non costituenti beni strumentali ne' beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa**, si tratta perciò dei terreni e fabbricati diversi da quelli strumentali e da quelli che costituiscono beni merce.

I redditi derivanti da terreni e fabbricati rientranti in tale categoria devono essere riportati nel **rigo RF 7 "Redditi di immobili non costituenti beni strumentali ne' beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa"**

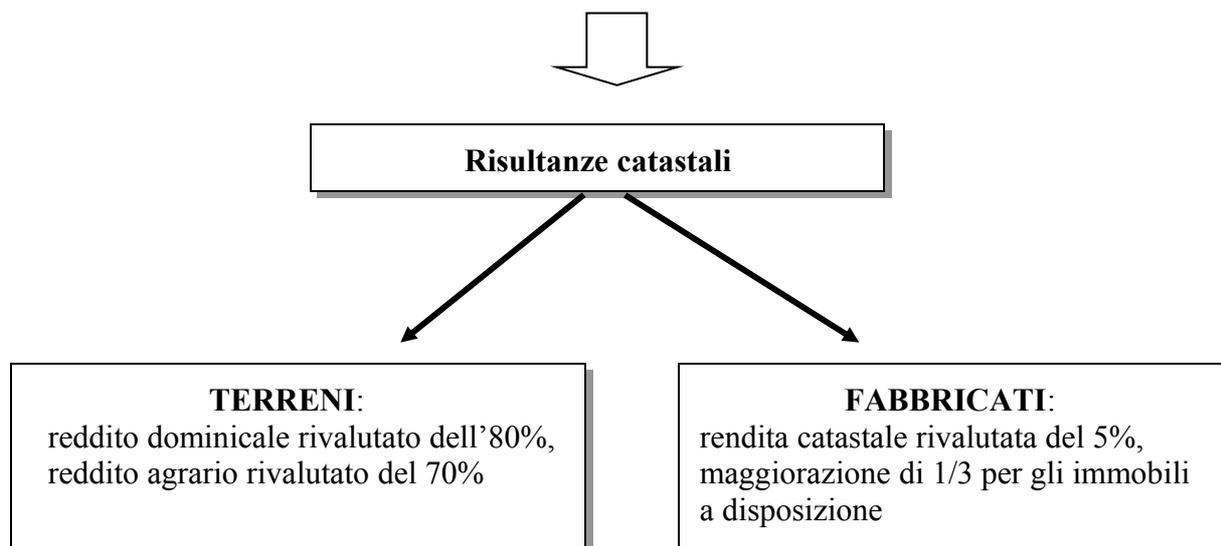
RF7 Redditi di immobili non costituenti beni strumentali né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa .00

Ai sensi dell'art. 90 TUIR tali redditi vengono determinati in base a **criteri catastali a nulla rilevando le risultanze contabili** (costi e ricavi riferiti all'immobile) e in particolare:

³⁵₁₇ **Per i terreni**, ai sensi dell'art. 3, co. 48 e 52 della L. 662/1996, deve essere applicata una **rivalutazione dell'80% al reddito dominicale e del 70% al reddito agrario**.

³⁵₁₇ **Per i fabbricati** la stessa disposizione prevede una **rivalutazione delle rendite catastali del 5%** con una ulteriore maggiorazione di 1/3 in caso di immobili a disposizione.

**CRITERIO DI CONCORRENZA ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO
DEGLI IMMOBILI PATRIMONIO**



Nota bene

Venendo meno la rilevanza fiscale delle risultanze contabili relative a questa categoria di immobili, esse devono essere “neutralizzate”.

A tal fine sono predisposti i righi:

RF 8 “Spese ed altri componenti negativi relativi agli immobili di cui al rigo RF 7” nel quale vanno indicati i costi relativi a tali immobili imputati a Conto Economico (variazione in aumento),

RF8 Spese ed altri componenti negativi relativi agli immobili di cui al rigo RF7	,00
--	-----

RF 30 “Proventi degli immobili di cui al rigo RF 7” nel quale vanno indicati i ricavi relativi a tali immobili imputati a Conto Economico (variazione in diminuzione)

RF30 Proventi degli immobili di cui al rigo RF7	,00
---	-----

RF 17 “Ammortamenti non deducibili in tutto o in parte relativi a beni materiali e immateriali e a beni gratuitamente devolvibili (artt. 102, 103 e 104) nel quale vanno indicati, qualora siano presenti, gli ammortamenti relativi a tali immobili imputati a Conto Economico (variazione in aumento).

RF17 Ammortamenti non deducibili in tutto o in parte relativi a beni materiali e immateriali e a beni gratuitamente devolvibili (artt. 102,103 e 104)

,00

LOCAZIONE DI IMMOBILI PATRIMONIO

Gli immobili che non appartengono alla categoria degli immobili strumentali o merce che vengono locati producono reddito per un ammontare pari al **maggiore fra:**

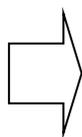
³⁵₁₇ **rendita** catastale rivalutata del 5%;

³⁵₁₇ **canone** di locazione ridotto delle spese documentate di manutenzione ordinaria nel limite del 15% del canone.

Importante

Per effetto del D.L. n. 203/2005 è stata eliminata la deduzione forfetaria del 15% dunque la deduzione delle spese di manutenzione è analitica ma non superiore al 15% del canone. La parte eccedente è indeducibile.

Spese di manutenzione ordinaria



Sono quelle di cui all'art. 3, co. 1, lett. a), del DPR 380/2001: interventi edilizi relativi alle “opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”

Esempio di locazione d'immobile abitativo

-	Rendita rivalutata	3.000	
-	Canoni locazione	15.000	
-	Spese manutenzione ordinaria	2.000	
-	Costi gestione	4.000	
-	15.000 x 15% =	2.250	(il limite massimo eccede il valore delle spese di manut.)
-	15.000 – 2.000 =	13.000	(reddito da dichiarare RF 7)

Variazioni in aumento	RF5	Quote costanti delle plusvalenze patrimoniali e delle sopravvenienze attive imputabili all'esercizio	1	,00	2	,00
	RF6	Quote costanti dei contributi o liberalità costituenti sopravvenienze attive imputabili all'esercizio (art. 88, comma 3, lett. b))				,00
	RF7	Redditi di immobili non costituenti beni strumentali né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa				13.000 ,00
Artigiani	RF8	Spese ed altri componenti negativi relativi agli immobili di cui al rigo RF7				6.000 ,00
Variazioni in diminuzione	RF26	Plusvalenze patrimoniali e sopravvenienze attive da acquisire a tassazione in quote costanti	1	,00	2	,00
	RF27	Contributi o liberalità costituenti sopravvenienze attive da acquisire a tassazione in quote costanti (art. 88, comma 3, lett. b))				,00
	RF28	Utili distribuiti dalle società di cui al rigo RF42 colonna 1				,00
	RF29	Utili distribuiti dalle società di cui al rigo RF42 colonna 2, formati in regime di trasparenza				,00
	RF30	Proventi degli immobili di cui al rigo RF7				15.000 ,00

Nota bene

Nel caso di **locazione di fabbricato NON ABITATIVO** i canoni e i costi contabilizzati concorrono alla formazione del reddito di impresa secondo gli **ordinari criteri di analiticità**.

CANONI NON PERCEPITI

Nel caso in cui un **immobile abitativo** sia concesso in locazione ma il conduttore non ottemperi al versamento dei canoni, solamente al momento della **conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità** sussistono le condizioni per non dichiarare i canoni.

Nota bene

In buona sostanza i canoni non percepiti possono non essere dichiarati solo se prima della data di presentazione della dichiarazione si conclude il suddetto procedimento.



- 1.** Si dichiara **il maggiore fra la rendita rivalutata e i canoni effettivamente percepiti**;
- 2.** Spetta **credito d'imposta** per le imposte versate sui canoni non percepiti di anni precedenti.

NEL CASO DI IMMOBILE STRUMENTALE

Nel caso in cui il reddito non percepito riguardi un **immobile strumentale** i canoni vanno comunque dichiarati per competenza salvo, in applicazione del disposto dell'art. 101 TUIR, dedurre le perdite su crediti nel momento in cui risultano da elementi certi e precisi.

Sono considerati in ogni caso immobili strumentali quelli accatastati nelle categorie:

- ³⁵/₁₇ A/10 "Uffici e studi privati" se la destinazione di ufficio o studio è prevista dalla licenza o concessione governativa
- ³⁵/₁₇ B "Unità immobiliari per uso di alloggi collettivi"
- ³⁵/₁₇ C "Unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale varia"
- ³⁵/₁₇ D "Immobili a destinazione speciale"
- ³⁵/₁₇ E "Immobili a destinazione particolare"

Attenzione: sospensione degli sfratti

Ai sensi dell'art. 2 L. n. 9/2007 per i proprietari degli immobili locati a conduttori soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili abitativi (e residenti nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa), il relativo reddito di fabbricati determinati ai sensi dell'art. 90 TUIR non concorre alla formazione del reddito complessivo per la durata di sospensione legale di esecuzione dello sfratto.

L'art. 2 co. 12 sexies D.L. 29 dicembre 2010 n. 225 ha previsto una ulteriore **proroga fino al 31 dicembre 2011 della sospensione degli sfratti esecutivi.**

INTERESSI PASSIVI RIFERITI AGLI IMMOBILI PATRIMONIO

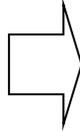
Ai sensi dell'art. 90, c. 2 TUIR *“le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indicati nel comma 1 non sono ammessi in deduzione”* e una interpretazione letterale della norma porta ad includere tra queste spese indeducibili anche gli interessi passivi.

Il legislatore è però intervenuto con una norma di interpretazione autentica contenuta nell'art 1, c. 35 della L. 244/2007 il quale prevede che **fra le componenti di spesa indeducibili “non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili indicati al comma 1 dello stesso articolo 90”**.

La **Circolare n. 19/2009** ha chiarito ulteriori aspetti ed in particolare:

1. Sono deducibili anche gli interessi passivi relativi a finanziamenti stipulati per la **costruzione** degli immobili patrimonio, **non solo per l'acquisto**;
2. Tutte le altre spese compresi **gli interessi passivi di funzionamento** continuano ad essere completamente **ineducibili**;
3. **La deducibilità degli interessi**, per i soggetti IRES, è **soggetta ai limiti e alle condizioni di cui all'art. 96 TUIR**, con una specifica **deroga** a tali limiti prevista dall'art. 1, co. 36 della L. 244/2007 **per gli immobili destinati alla locazione.**

**Limiti e condizioni di deducibilità
di cui all'art 96 TUIR**

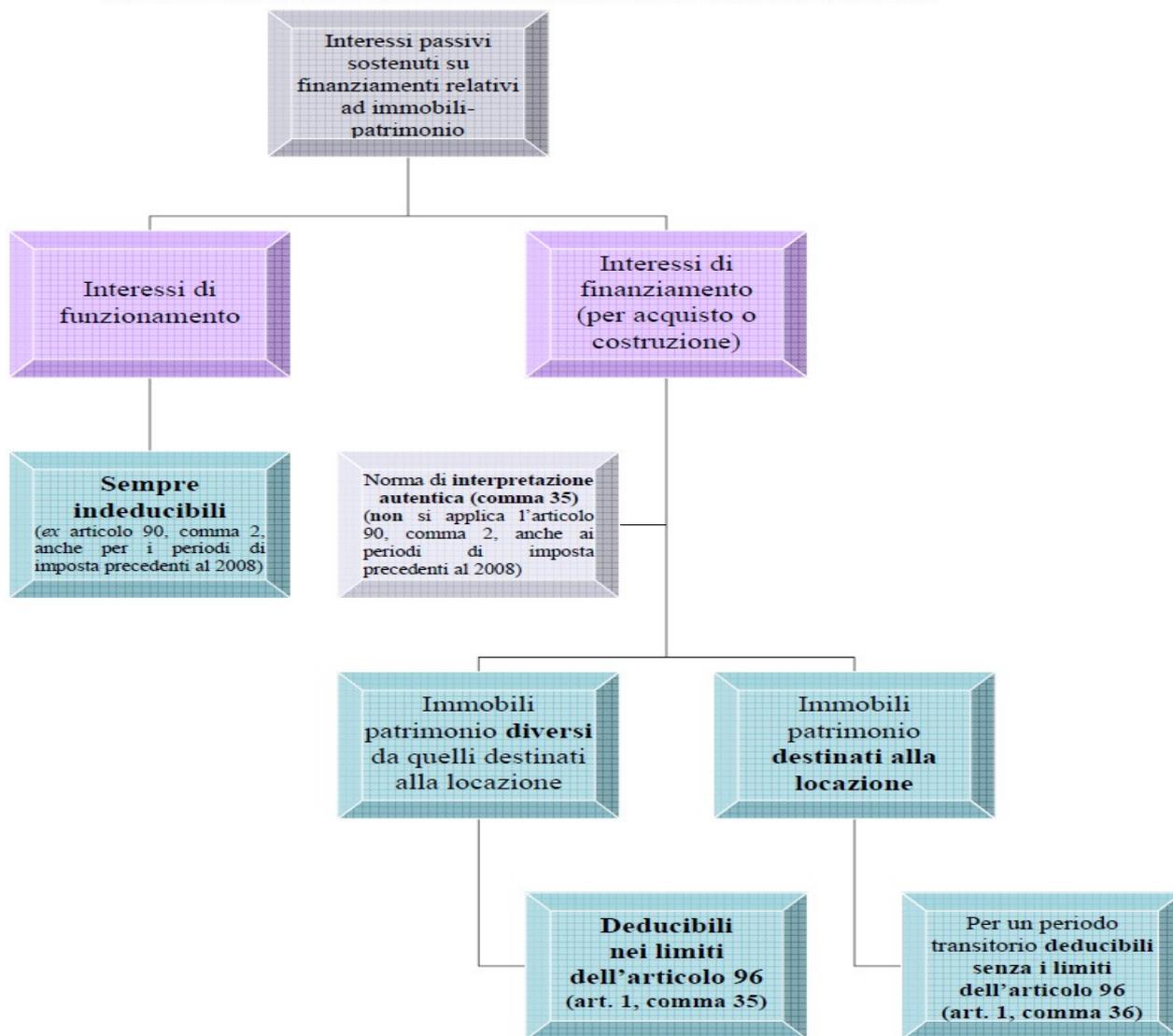


Gli interessi passivi sono deducibili nel limite degli interessi attivi e proventi assimilati

Per l'eccedenza sono deducibili nel limite del 30% del ROL (Risultato Operativo Lordo)

La stessa Circolare n. 19/2009 propone la seguente tabella riassuntiva.

TABELLA 1 - TRATTAMENTO DEGLI INTERESSI PASSIVI RELATIVI AD IMMOBILI-PATRIMONIO



4 luglio 2011
Fabio Balestra