



***GLI IMMOBILI NELLA
DICHIARAZIONE DEI REDDITI
GLI IMMOBILI DEI PROFESSIONISTI E
DELLE SOCIETÀ***

6 maggio 2025

Stefano Spina

Commercialista in Torino

ARTISTI E PROFESSIONISTI



IMMOBILI IN PROPRIETA'

Il costo sostenuto per l'acquisto o la costruzione di immobili strumentali per l'esercizio dell'arte o della professione è deducibile dal reddito di lavoro autonomo attraverso l'**ammortamento** limitatamente agli immobili:

- acquistati o costruiti fino al 14 giugno 1990;
- acquistati negli anni 2007/2009.

Solo gli immobili acquistati negli anni 2007/2009 generano **plusvalenze** tassate,

ARTISTI E PROFESSIONISTI

IMMOBILI IN LEASING

I canoni degli immobili strumentali per l'esercizio dell'arte o della professione acquisiti in leasing sono deducibili **per competenza, al netto della componente terreno**, solo se i contratti sono stati stipulati:

- prima del 15.6.90;
- nel triennio 2007-2009 - durata non inferiore alla metà del periodo di ammortamento fiscale e comunque con un minimo di 8 anni e un massimo di 15 anni;
- successivamente dal 31.12.2013, a condizione che la deduzione avvenga in un periodo non inferiore a 12 anni, a prescindere dalla durata effettiva del contratto.



ARTISTI E PROFESSIONISTI



IMMOBILI AD USO PROMISCOUO

In caso di uso promiscuo. in assenza di altro immobile nel medesimo comuni adibito esclusivamente all'attività, sono deducibili al 50%:

- la rendita catastale
- i canoni di leasing
- i canoni di locazione
- le spese per servizi.

ARTISTI E PROFESSIONISTI



MANUTENZIONI E AMMODERNAMENTI

Manutenzione
ordinaria



Deducibile nel periodo di sostenimento

Manutenzione
straordinaria
ristrutturazione
ammmodernamento



Deducibile **in quote costanti nel periodo di sostenimento e nei cinque successivi** senza più parametrizzazioni sul costo dei beni ammortizzabili (DLgs 192/2024)

IMPRESE



Gli immobili delle imprese commerciali sono suddivisi in:

- **merce** – si fa riferimento all’oggetto sociale ed all’iscrizione in bilancio
- **strumentali**
 - per destinazione
 - per natura (criterio catastale – A/10, B, C, D ed E)
 - in quanto concessi in uso ad dipendenti (art.145 co.99 L.388/2000) – trasferimento della residenza e limite temporale di tre anni
- **patrimoniali** – categoria residuale

IMPRESE – IMMOBILI MERCE



RILEVANZA FISCALE DELLA SVALUTAZIONE CIVILISTICA

- **in senso favorevole:** norma di comportamento AIDC 168/2007 in quanto manca una esclusione specifica
- **in senso contrario:** Agenzia delle Entrate (ris. 12.11.2013 n.78 e circ. 14.5.2014 n.10) e Assonime (documento del 1.5.2011) secondo cui l'assenza di indicazione del legislatore equivale ad un divieto

IMPRESE – IMMOBILI MERCE



CAPITALIZZAZIONE INTERESSI PASSIVI

Gli interessi passivi su:

- prestiti contratti per la costruzione o ristrutturazione
- di immobili alla cui produzione è diretta l'attività d'impresa possono essere capitalizzati.

In ogni caso si applica la regola del ROL (art. 96 TUIR)

Norma specifica contenuta nel comma 1 let. b) art. 110 TUIR

IMPRESE – IMMOBILI MERCE



TEMPORANEA LOCAZIONE

La temporanea locazione, se riferita ad una gestione conservativa durante il periodo in cui la situazione del mercato consiglia un rinvio della dismissione dell'immobile, non fa perdere le caratteristiche di «immobile merce»

(Cass. 3.5.2001 n.6194)

IMPRESE – IMMOBILI STRUMENTALI



SCORPORO DEL VALORE DEI TERRENI

E' indeducibile la quota dell'ammortamento riferita alla componente «terreno» (art.35 co.7 DL 223/2006 – Circ. 19.1.2007 n.1).

In caso di acquisto «originario» del terreno rileva tale costo.

In caso di acquisto del fabbricato si scorpora «almeno» il:

- **30%** del costo se si tratta di fabbricato industriale,
- **20%** del costo negli altri casi.

IMPRESE – IMMOBILI STRUMENTALI



SCORPORA DEL VALORE DEI TERRENI – FABBRICATO INDUSTRIALE

- fabbricati destinati alla produzione o alla trasformazione di beni, in base alla loro effettiva destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile
- in caso di utilizzo promiscuo si fa riferimento alla prevalenza in base alla superficie utilizzata
- si fa riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile nel periodo di entrata in funzione (per i fabbricati “già posseduti” al 4.7.2006 rileva l'utilizzo dell'immobile nel periodo di imposta precedente a tale data)
- per gli immobili dati in locazione (anche finanziaria) o in comodato, si fa riferimento alla destinazione da parte dell'utilizzatore.
-

IMPRESE – IMMOBILI STRUMENTALI



Ammortamento dei terreni	RS77	Fabbricati strumentali industriali	Numero		Importo		Numero		Importo	
			1	2			3	4		
						,00				,00
	RS78	Altri fabbricati strumentali				,00				,00

IMPRESSE – IMMOBILI STRUMENTALI



CAPITALIZZAZIONE INTERESSI PASSIVI

Gli interessi passivi sostenuti:

- per la fabbricazione interna o presso terzi
- di immobilizzazioni materiali.

possono essere capitalizzati.

In ogni caso si applica la regola del ROL (art. 96 TUIR)

Norma generale contenuta nel comma 1 let. b) art. 110 TUIR

IMPRESE – IMMOBILI PATRIMONIALI



PERIMETRO

Si va per esclusione (no merce e strumentali per natura/definizione) per cui rimangono i **fabbricati abitativi**:

- non utilizzati
- oppure concessi in locazione a terzi (salvo l'ipotesi della locazione a dipendenti nella fattispecie di strumentalità per natura.

IMPRESE – IMMOBILI PATRIMONIALI



COSTI

È prevista la tassazione sulla base del «reddito fondiario» (art.90 TUIR) per cui si tassa il maggiore tra:

- rendita catastale rivalutata
- canone di locazione, per competenza, ridotto nel limite del 15% delle spese di manutenzione ordinaria sostenute e documentate.

IMPRESE – IMMOBILI PATRIMONIALI



COSTI

Sono indeducibili:

- le spese di manutenzione e riparazione (salvo l'eventuale capitalizzazione se prevista dai principi contabili)
- le altre spese di «gestione» degli immobili.

Sono invece deducibili le spese societarie riferite alla struttura aziendale e non alla specifica attività.

IMPRESE – INTERESSI PASSIVI



DEDUCIBILITA' INTEGRALE (art.1 co.36 L.244/2007)

Sono integralmente deducibili (senza i limiti dell'art.96 TUIR) gli interessi passivi relativi ai finanziamenti:

- garantiti da ipoteca
- su immobili destinati alla locazione.

La norma si applica (co.4 art.4 DLgs 147/2015) alle società:

- il cui attivo è costituito per la maggior parte da immobili destinati alla locazione,
- i ricavi sono costituiti per almeno i due terzi da canoni di locazione.

SOCIETA' DI COMODO

PERCENTUALI - RICAVI PRESUNTI



BENE	2023	2024
Immobili	6 %	3 %
Immobili A/10	5 %	2,5 %
Immobili abitativi acquistati nell'esercizio o rivalutati nell'esercizio e nei due antecedenti	4 %	2 %
Immobili ubicati in Comuni con popolazione < 1.000 abitanti	1 %	0,5 %

SOCIETA' DI COMODO

PERCENTUALI - REDDITO MINIMO



BENE	2023	2024
Immobili	4,75 %	2,38 %
Immobili A/10	4 %	2 %
Immobili abitativi acquistati nell'esercizio o rivalutati nell'esercizio e nei due antecedenti	3 %	1,5 %
Immobili ubicati in Comuni con popolazione < 1.000 abitanti	0,9 %	0,45 %

SOCIETA' DI COMODO - DISAPPLICAZIONE



Non è più prevista la presentazione dell'istanza di interpello probatorio per cui occorre «auto-disapplicare» la disciplina dandone indicazione nella dichiarazione dei redditi.

Cause di disapplicazione:

- immobili concessi in locazione ad enti pubblici ovvero locati a canone vincolato in base alla L.431/98
- accoglimento dell'istanza di disapplicazione in relazione ad un precedente periodo di imposta, in assenza di modifiche nei periodi di imposta successivi.

SOCIETA' DI COMODO - DISAPPLICAZIONE



Altre cause di disapplicazione (Circ. 2.2.2007 n.5, 4.5.2007 n.44, 9.7.2007 n.25):

- immobili in costruzione inidonei a produrre ricavi,
- congruità dei canoni ai valori OMI
- impossibilità di praticare canoni di locazione sufficienti a raggiungere i ricavi minimi
- inagibilità degli immobili

SOCIETA' DI COMODO - DISAPPLICAZIONE



Si utilizza il codice «2» – sussistenza delle condizioni.

Verifica dell'operatività e determinazione del reddito imponibile minimo dei soggetti di comodo		RS116	Esclusione	Disapplicazione	Imposta sul reddito	IRAP	IVA	Casi particolari	
			1	2	4	6	7	8	
				Valore medio	Percentuale		Valore dell'esercizio	Percentuale	
		RS117	Titoli e crediti	1	,00	1%	4	,00	0,75%
		RS118	Immobili		,00	3%		,00	2,38%
		RS118A	Beni art. 8bis DPR 633/72		,00	6%		,00	4,75%
		RS119	Immobili A/10		,00	2,5%		,00	2%
		RS120	Immobili abitativi		,00	2%		,00	1,5%
		RS121	Altre immobilizzazioni		,00	15%		,00	12%
		RS122	Beni piccoli comuni		,00	0,50%		,00	0,45%
		RS123	Totale	2	,00	3	,00	5	,00
		RS124				1	,00	2	,00
		RS125	Reddito imponibile minimo					3	,00

Start-up
 Impegno allo scioglimento

IMPRESE – INDICAZIONE CIN



OBBLIGO DI INDICAZIONE DEL CIN A PRESCINDERE DALLA MODALITA' DI TASSAZIONE DEL REDDITO

Codice identificativo nazionale	RS533	Codice identificativo nazionale		
		1	2	3
		4	5	6



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos