

# Gruppo di lavoro Fiscalità immobiliare

## **La dichiarazione dei redditi Problematiche immobiliari**

Stefano SPINA

8 maggio 2019

## TIPOLOGIE DI CONTRATTI ABITATIVI

*(L. 9.12.98 N.431)*

<b>Contratti ordinari</b> (durata 4 + 4)	Art.2 co.1
<b>Contratti convenzionati</b> (durata minima 3 + 2)	Art.2 co.3
<b>Contratti di natura transitoria</b> (durata 1 – 18 mesi)	Art. 5 co.1
<b>Contratti per studenti universitari</b> (durata 6 mesi – 3 anni)	Art.5 co.2 e 3

## TIPOLOGIE DI CONTRATTI ABITATIVI

*(L. 9.12.98 N.431)*

TIPOLOGIA DI CONTRATTI		IMPOSTE DIRETTE	CEDOLARE SECCA
<b>Contratti convenzionati</b> (durata minima 3 + 2)	Comuni alta tensione abitativa	Riduzione 30% base imponibile	10 %
	Altri comuni	Nessuna riduzione	21 %
<b>Contratti di natura transitoria</b> (durata 1 – 18 mesi)	Comuni alta tensione abitativa	Riduzione 30% base imponibile	10 %
	Altri comuni	Nessuna riduzione	21 %
<b>Contratti per studenti universitari</b> (durata 6 mesi – 3 anni)		Riduzione 30% base imponibile	10 %

## TIPOLOGIE DI CONTRATTI ABITATIVI

(L. 9.12.98 N.431)

TIPOLOGIA DI CONTRATTI		IMPOSTA REGISTRO	IMU - TASI	
<b>Contratti convenzionati</b> (durata minima 3 + 2)	Comuni alta tensione abitativa	Riduzione 30% base imponibile	Possibili specifiche agevolazioni (residenza del conduttore)	Riduzione 25% aliquota
	Altri comuni	Nessuna riduzione	Nessuna specifica agevolazione	Riduzione 25% aliquota
<b>Contratti di natura transitoria</b> (durata 1 – 18 mesi)		Nessuna riduzione	Nessuna specifica agevolazione	Riduzione 25% aliquota
<b>Contratti per studenti universitari</b> (durata 6 mesi – 3 anni)		Riduzione 30% base imponibile	Possibili specifiche agevolazioni	Riduzione 25% aliquota

## NUOVI ACCORDI TERRITORIALI EX DM 16.1.2017

Il DM 16.1.2017 (GU 15.3.2017) ha previsto che:

- le parti **si possono far assistere**, nella definizione del canone effettivo, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori,
- in alternativa le parti devono chiedere ad un'organizzazione firmataria dell'accordo **di attestare**, in base alle modalità previste dall'accordo territoriale, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso

## NUOVI ACCORDI TERRITORIALI EX DM 16.1.2017

Data di entrata in vigore dei nuovi accordi:

prevista nel singolo accordo sottoscritto nel comune

riferimenti: sito SUNIA – accordi territoriali

Comune di Torino  dal 1.1.2017

**autocertificazione** delle parti in luogo dell'**attestazione**

**NON ha valore ai fini fiscali**

## ATTESTAZIONE EX DM.16.1.2017

*(MISE 6.2.2018 n.1380 – Interpello 954-119/2018)*

Fattispecie	Assistenza associazioni	Attestazione
Contratti ante DM 16.1.2017	NO	NO
Contratti post DM 16.1.2017 in comuni ove <b>non</b> sono stati sottoscritti nuovi accordi	NO	NO
Contratti post DM 16.1.2017 in comuni ove sono stati sottoscritti nuovi accordi. <b>Dalla data di entrata in vigore dei nuovi accordi.</b>	SI (salvo attestazione)	SI (se manca assistenza)

## ATTESTAZIONE EX DM.16.1.2017

*(Interpello 954-119/2018)*

- L'allegazione dell'attestato, in fase di registrazione del contratto, non è obbligatoria ma opportuna.
- L'attestato non sconta un'imposta di registro autonoma.
- L'attestato non sconta imposta di bollo.



## DICHIARAZIONE - ordinaria

Rendita catastale 1.000

Reddito canone concordato 6.000 (comune ad alta densità abitativa)

Nessuna opzione per la cedolare secca

	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesto ai giorni	Possesto percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	<sup>1</sup>	<sup>2</sup>	<sup>3</sup>	<sup>4</sup>	<sup>5</sup>	<sup>6</sup>	<sup>7</sup>	<sup>8</sup>	<sup>9</sup>	<sup>11</sup>	<sup>12</sup>
<b>RB1</b>	1.000,00	8	365	100	1	5.700,00			L219		
	REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza		
	<sup>13</sup>	<sup>14</sup>	<sup>15</sup>	<sup>16</sup>	<sup>10</sup>	<sup>17</sup>	<sup>18</sup>	<sup>19</sup>			
	3.990,00										

A partire dallo scorso anno non occorre più indicare alla sezione II (RB 21 – RB 23) gli estremi di registrazione del contratto (salvo le locazioni in Abruzzo a soggetti residenti nei comuni colpiti dal sisma).

	Estremi di registrazione del contratto								
	N. di rigo	Mod. N.	Data	Serie	Numero e sottnumero	Codice ufficio	Codice identificativo contratto	Contratti non superiori a 30 gg	Anno dich. ICI/IMU
	<sup>1</sup>	<sup>2</sup>	<sup>3</sup>	<sup>4</sup>	<sup>5</sup>	<sup>6</sup>	<sup>7</sup>	<sup>8</sup>	<sup>9</sup>
RB21					/				
RB22					/				
RB23					/				

## DICHIARAZIONE - cedolare

Rendita catastale 1.000

Reddito canone concordato 6.000 (comune ad alta densità abitativa)

Opzione per la cedolare secca

Rendita catastale non rivalutata		Utilizzo	Possesso		Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.000,00	8	365	100	3	6.000,00			L219		X	
REDDITI Tassazione ordinaria		Cedolare secca 21%		Cedolare secca 10%		REDDITI Abitazione principale soggetta a IMU		REDDITI Immobili non locati		REDDITI Abitazione principale non soggetta a IMU	
IMPONIBILI 13		14		15		10		17		18	
				6.000,00							
										Stato di emergenza 19	

## LOCAZIONI BREVI

### DEFINIZIONE

Contratti di locazione, sublocazione o conclusi dal comodatario:

- di immobili o singole stanze
- ad uso abitativo
- di durata non superiore a 30 giorni per singolo contratto
- stipulati tra persone fisiche al di fuori dell'attività imprenditoriale,
- con possibilità di servizi aggiuntivi (biancheria, pulizie ecc. No colazione o pasti).

## INTERMEDIARI

### OBBLIGO DI COMUNICAZIONE e conservazione dati

SE il contratto viene concluso tramite l'intermediario, entro il **30 giugno** dell'anno successivo alla stipula, egli dovrà inviare comunicazione avente ad oggetto i dati del locatore:

- 1) Cognome e nome;
- 2) Codice fiscale;
- 3) Durata contratto;
- 4) Importo corrispettivo lordo;
- 5) Indirizzo immobile (no dati catastali)

### OBBLIGO DI RITENUTA

SE l'intermediario interviene nell'incasso dei canoni o nei pagamenti, è tenuto ad operare una ritenuta del 21% sul corrispettivo lordo (importo che il conduttore deve versare al locatore):

- versamento entro il 16 del mese successivo al pagamento del canone al locatore;
- con codice tributo 1919;
- **No** in caso di pagamenti effettuati dal conduttore tramite assegno bancario o carte di credito, bancomat...);
- obbligo di **certificazione delle ritenute** operate mediante CU

# INTERMEDIARI (continua)

## OBBLIGO DI RITENUTA

- **BASE IMPONIBILE** = importo del canone o corrispettivo lordo indicato nel contratto (incluse prestazioni accessorie se forfettarie. Se analitiche o corrisposte dal conduttore, non concorrono al corrispettivo lordo). Non sono assoggettate a ritenuta: caparre, depositi cauzionali, penali. Se la provvigione non è compresa nel corrispettivo, non viene assoggettata a ritenuta;
- **CERTIFICAZIONE** = mediante la certificazione gli intermediari assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati e non sono pertanto tenuti all'ulteriore trasmissione;
- **COMPROPRIETARI** = se il contratto viene stipulato da uno solo dei proprietari, la ritenuta verrà operata e certificata solo nei confronti di quest'ultimo, conseguentemente solo il proprietario che ha stipulato il contratto potrà scomputare la ritenuta subita dal proprio reddito complessivo o chiedere il rimborso della maggiore imposta subita sulla quota di reddito a lui non imputabile.

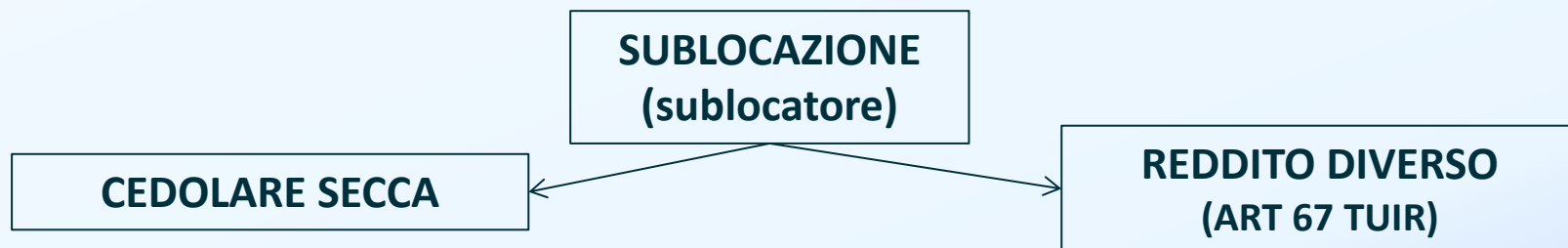
# REGIME FISCALE (continua)



- opzione in dichiarazione;
- aliquota **21%**;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa **all'anno di competenza del contratto (COMPETENZA)**;
- quadri da compilare:  
UNICO  quadro RB;  
730  quadro RB;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **IMPOSTA**

- nessuna opzione in dichiarazione;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa **all'anno di competenza del contratto (COMPETENZA)**;
- quadri da compilare:  
UNICO  quadro RB;  
730  quadro RB;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **ACCONTO** (possibilità di riliquidare l'imposta se RA operata in misura maggiore);

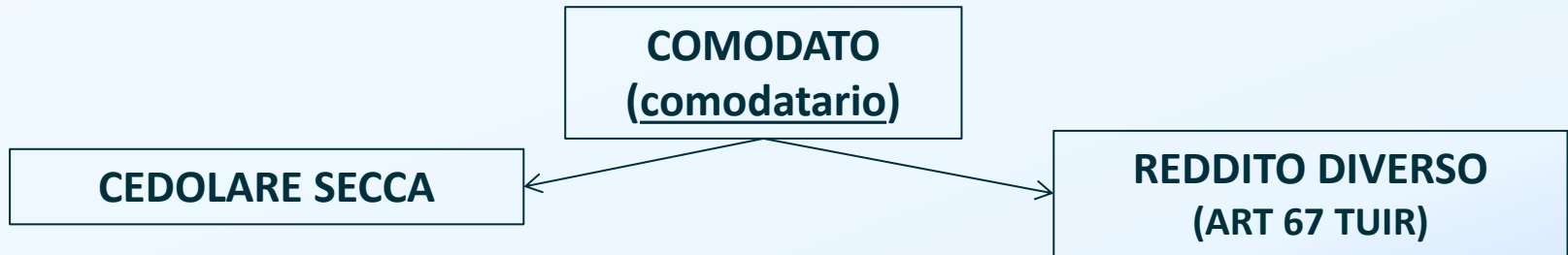
# REGIME FISCALE (continua)



- opzione in dichiarazione;
- aliquota **21%**;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa all'anno in cui il **corrispettivo è percepito (CASSA)**;
- quadri da compilare:  
UNICO  quadro RL;  
730  quadro RD;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **IMPOSTA**

- nessuna opzione in dichiarazione;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa all'anno in cui il **corrispettivo è percepito (CASSA)**;
- deduzione **costi** inerenti;
- quadri da compilare:  
UNICO  quadro RL;  
730  quadro RD;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **ACCONTO** (possibilità di riliquidare l'imposta se RA operata in misura maggiore);

# REGIME FISCALE (continua)



- opzione in dichiarazione;
- aliquota **21%**;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa all'anno in cui il **corrispettivo è percepito (CASSA)**;
- quadri da compilare:  
UNICO  quadro RL;  
730  quadro RD;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **IMPOSTA**

- nessuna opzione in dichiarazione;
- reddito da dichiarare nella dichiarazione relativa all'anno in cui il **corrispettivo è percepito (CASSA)**;
- deduzione **costi** inerenti;
- quadri da compilare:  
UNICO  quadro RL;  
730  quadro RD;
- se vi è intervento intermediario che ha operato la RA, essa è scomputata a titolo di **ACCONTO** (possibilità di riliquidare l'imposta se RA operata in misura maggiore);



# REGIME FISCALE (continua)

**COMODATO  
(comodante)**



**REDDITO FONDIARIO**

quadri da compilare:

UNICO  quadro RB;

730  quadro RB;

NOVITA': superamento interpretazioni Risoluzione 381/2008 e 394/2008 che prevedevano la tassazione del reddito da locazione in capo al comodante

## INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

### **Detrazione ordinaria 65%**

Si aggiungono:

- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con :
  - impianti dotati di caldaie a condensazione di classe A e installazione di sistemi di termoregolazione evoluti
  - impianti dotati di apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione
- acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione

## INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

### **Detrazione ridotta 50%**

- finestre comprensive di infissi,
- schermature solari
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di classe A senza sistemi di termoregolazione evoluti.

## INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

### **Detrazione ridotta 50%**

Nel 2019 si aggiungono:

- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (detrazione max euro 30.000)
- acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di quelli esistenti (detrazione max euro 100.000)

## CESSIONE DEL CREDITO

TIPOLOGIA INTERVENTO	SOGGETTO	CESSIONARIO
PARTI COMUNI CONDOMINIALI	Incapiente	Istituto di credito
		Fornitore
		Altro soggetto riconducibile
	Altro soggetto	Fornitore
		Altro soggetto riconducibile
La comunicazione della cessione doveva avvenire entro il 28.2.2019 (Prov. 28.7.2017)		

## CESSIONE DEL CREDITO

TIPOLOGIA INTERVENTO	SOGGETTO	CESSIONARIO
INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' ABITATIVE	Incapiente	Istituto di credito
		Fornitore
		Altro soggetto riconducibile
	Altro soggetto	Fornitore
		Altro soggetto riconducibile
La comunicazione della cessione <b>deve avvenire entro il 12.7.2019</b> (Prov. 18.4.2019)		

## COMUNICAZIONE ALL'ENEA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

E' necessario inviare la comunicazione Enea relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia (50%) che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili di energia in particolare per gli interventi di cui all'*art. 16 bis*, lettera *h* del TUIR.

La trasmissione dei dati deve avvenire:

- di norma entro 90 gg dalla data di fine lavori,
- entro l'1.4.2019 per i lavori terminati entro il 21.11.18 .

**La ris. AdE 18.4.2019 n.46 ha affermato che non vi sono sanzioni in caso di omessa comunicazione.**

## BONUS MOBILI

Il bonus mobili spetta per l'acquisto di:

- mobili nuovi,
- grandi elettrodomestici nuovi di classe non inferiore alla A+

I mobili devono essere finalizzati all'arredamento dell'unità immobiliare residenziale oggetto di intervento di ristrutturazione:

- iniziato dal 1.1.2017 per i mobili acquistati nel 2018
- iniziato dal 1.1.2018 per i mobili acquistati nel 2019.



## BONUS VERDE

Per gli anni 2018 e 2019 spetta:

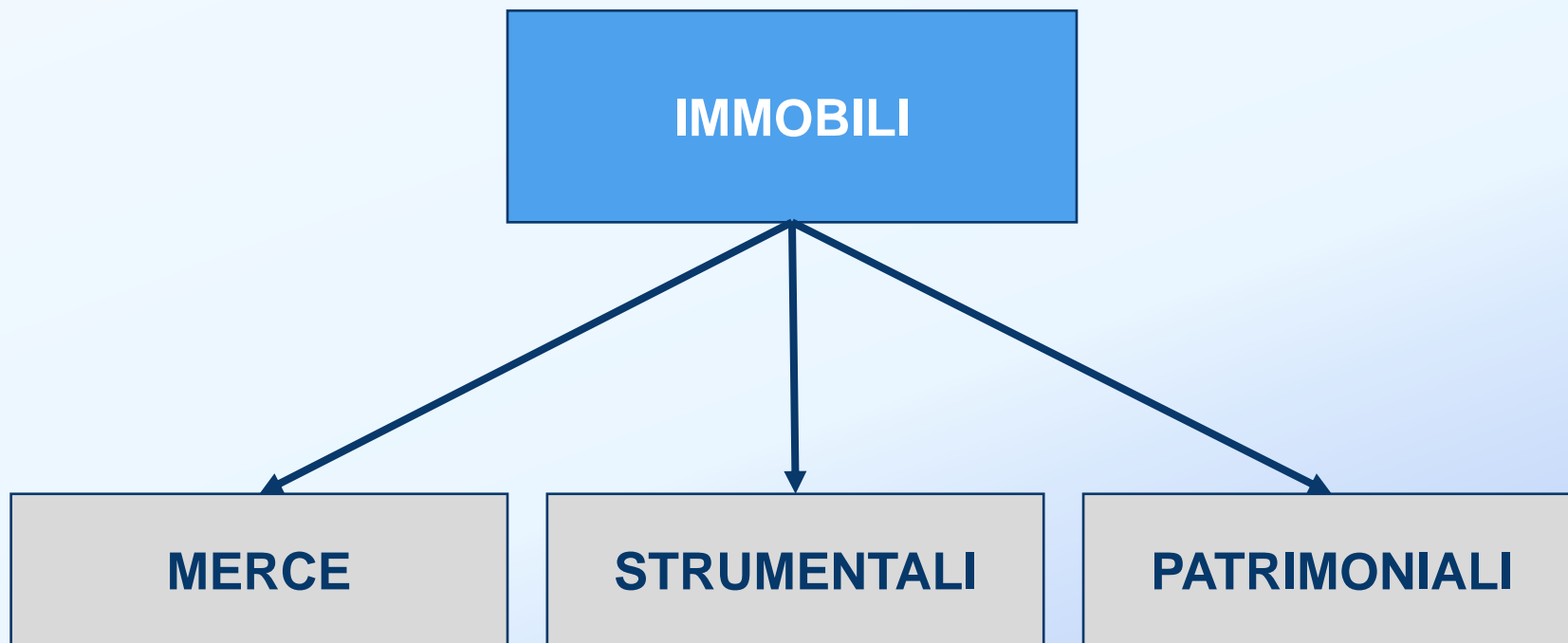
- una detrazione pari al 36% delle spese documentate da ripartire in 10 quote annue,
- fino ad un ammontare complessivo di spesa di euro 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo,

per:

- la sistemazione a verde di aree scoperte private, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi,
- la realizzazione di coperture a verde e giardini pensili,
- i costi di progettazione e manutenzione.

Il pagamento può avvenire con bonifico, bancomat o carta di credito.

# LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI



**per natura e per destinazione**

## NOZIONE DI IMMOBILE MERCE

### **Immobili merce**

Sono immobili merce gli immobili non strumentali **alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa**. A tal fine, l'oggetto dell'attività dell'impresa è individuato sulla **base dello statuto sociale o, in subordine, dell'attività effettivamente svolta** (RM 9/1730 del 1982).

## NOZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE

### Immobili strumentali

- **Immobili strumentali per destinazione:** immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa
- **Immobili strumentali per natura:** immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (B, C, D, E e A10)
- **Immobili strumentali pro tempore:** immobili concessi in uso ai propri dipendenti che per esigenze di lavoro hanno trasferito la loro residenza anagrafica

## IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE

### Casi particolari

- **Abitazione utilizzata come ufficio**
- **Terreni** (a condizione che partecipino al processo produttivo)
- **Alloggio del custode** (annesso all'opificio industriale)
- **Immobili delle società immobiliari di gestione** (secondo l'orientamento prevalente non sono strumentali, ma sono l'oggetto dell'attività propria dell'impresa)

## IMMOBILI PATRIMONIALI

Sono “patrimoniali” gli immobili appartenenti all’impresa **diversi da quelli strumentali e da quelli merce.**

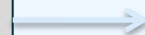
Si tratta di una **categoria residuale** nella quale confluiscono generalmente:

- terreni non utilizzati direttamente nell’esercizio dell’impresa;
- fabbricati destinati a civile abitazione.

## AMMORTAMENTI FABBRICATI STRUMENTALI

### RIFERIMENTI NORMATIVI

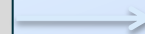
**CO. 7**  
**ART. 35**  
**DL 223/2006**  
**MODIFICATO DAL**  
**DL 262/2006**



#### **FABBRICATI POSSEDUTI IN PROPRIETÀ**

Rende indeducibile dal reddito di impresa la quota parte dell'ammortamento riconducibile al costo di acquisto delle aree su cui insistono i fabbricati

**CO. 7-BIS**  
**ART. 35**  
**DL 223/2006**  
**INTRODOTTO DAL**  
**DL 262/2006**



#### **FABBRICATI POSSEDUTI IN LEASING**

Rende indeducibile dal reddito di impresa la quota parte dei canoni di leasing riconducibile al rimborso di costo delle aree su cui insistono i fabbricati

## AMMORTAMENTI FABBRICATI STRUMENTALI

### ACQUISTO DI AREA NON EDIFICATA

Il costo non ammortizzabile fiscalmente è pari al costo di acquisto dell'area

Il costo del fabbricato su cui vanno parametrati gli ammortamenti fiscali è rappresentato dai soli costi di edificazione dell'area capitalizzati (costruzione in economia) o sostenuti (costruzione mediante appalto a terzi)

L'area viene separatamente evidenziata in bilancio e se anche venisse rappresentata unitamente al fabbricato dal punto di vista fiscale l'ammontare su cui calcolare gli ammortamenti sarebbe comunque dato dai soli costi di edificazione e dagli eventuali successivi interventi capitalizzati sul fabbricato

**COINCIDENZA TRA RAPPRESENTAZIONE CIVILISTICA E TASSAZIONE**



## AMMORTAMENTI FABBRICATI STRUMENTALI

### ACQUISTO DI AREA CON SOVRASTANTE RUDERE

La Circolare dell’Agenzia delle Entrate 19.1.2007 n. 1 (§ 7.4) ha chiarito che l’acquisto di un terreno con una costruzione sovrastante che costituisce però soltanto un rudere è nella sostanza assimilabile all’ipotesi di acquisto “separato” di un mero terreno nel senso che l’intero costo di acquisto sostenuto è imputato al costo fiscalmente riconosciuto del terreno (e non al rudere)

*Ai sensi del co. 6 dell’art. 2645-bis c.c. “Si intende esistente l’edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura”*

## AMMORTAMENTI FABBRICATI STRUMENTALI

### ACQUISTO DI FABBRICATO EDIFICATO

In caso di acquisto di fabbricato strumentale già edificato **la quota parte del costo fiscalmente non ammortizzabile** in quanto riconducibile al valore dell'area **è pari al maggiore tra i seguenti due valori**

→ Valore delle aree quale risultante dal bilancio dell'impresa relativo all'anno di acquisizione del fabbricato

→ 20% del costo complessivo del fabbricato (30% se "fabbricato industriale")

**La versione originaria del dl 223/2006 prevedeva in questi casi l'obbligo di redazione di apposita perizia di stima tale obbligo è però venuto meno a seguito delle modifiche introdotte dal DL 262/2006**

## AMMORTAMENTI FABBRICATI STRUMENTALI

### NOZIONE DI “FABBRICATO INDUSTRIALE”

**Circ. 19.1.2007 n.1 (§7.2)**

Sono fabbricati industriali quelli destinati alla produzione o alla trasformazione di beni, tenendo conto della loro effettiva destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale

Nel caso di immobili utilizzati “promiscuamente”, l’intero immobile dovrà considerarsi “industriale” qualora i metri quadri utilizzati per le attività industriali siano prevalenti

La destinazione d’uso rilevante dell’immobile è quella che risulta in relazione al periodo di imposta in cui l’immobile è entrato in funzione (per i fabbricati “già posseduti” rileva l’utilizzo nel periodo di imposta precedente a quello in corso al 4.7.2006)

In caso di immobili dati in locazione (anche finanziaria) o in comodato, il proprietario dell’immobile deve tenere conto del concreto utilizzo dell’immobile fatto dall’utilizzatore

## TIPOLOGIA DI SPESE DEDUCIBILI

**Manutenzione  
ordinaria**



Deducibili, nel limite del 15% del reddito conseguito

**Manutenzione  
straordinaria**



Indeducibili (salvo capitalizzazione)

**Restauro, risanamento  
conservativo, ristrutturazione  
edilizia**



Indeducibili (salvo capitalizzazione)

## IMMOBILI PATRIMONIALI - MANUTENZIONI

La deducibilità delle spese di manutenzione ordinaria relative agli immobili locati dipende dalla relativa entità (art. 90 TUIR):

- se l'ammontare delle spese di manutenzione non eccede il 15% del canone di locazione, esse sono dedotte analiticamente per l'ammontare effettivamente sostenuto;
- se, viceversa, il loro ammontare eccede il 15% del canone, la deduzione è limitata al 15% del canone.

### **Particolarità:**

- la quota di spese di manutenzione che eccede il 15% del canone non può essere recuperata negli esercizi successivi, ma è definitivamente “persa”;
- il confronto tra spese sostenute e canoni deve essere effettuato per ciascun immobile o “per masse”?

## IMMOBILIARI DI GESTIONE

### Esempio

	<b>ANTE DL 203/2005</b>	<b>POST DL 203/2005</b>
Deduzione	Forfetaria	Analitica
Spese considerate	Nessuna in modo espresso	Spese manutenzione ordinaria

Le spese di manutenzione sono deducibili nel limite del 15% del canone di locazione.

Esempio: canone di competenza 100

<b>Spese</b>	<b>Reddito (2004)</b>	<b>Reddito (2005)</b>
0	$100 - 15 = 85$	$100 - 0 = 100$
10	$100 - 15 = 85$	$100 - 10 = 90$
30	$100 - 15 = 85$	$100 - 15 = 85$

## INTERESSI PASSIVI

### INTERPRETAZIONE AUTENTICA ART. 90

#### **CO. 35 DELL'ART. 1 DELLA L. 244/2007**

L'indeducibilità oggettiva dei componenti negativi di reddito relativi ai c.d. "Immobili patrimoniali" di cui all'art. 90 del TUIR:

- **colpisce solo gli interessi passivi di "funzionamento"** ossia quelli relativi a passività contratte per finanziare le spese di funzionamento dell'immobile patrimoniale
- **e non anche gli interessi passivi di "finanziamento"** ossia quelli relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione dell'immobile patrimoniale

## INTERESSI PASSIVI

### INTERPRETAZIONE AUTENTICA ART. 90

#### Sono interessi passivi di FINANZIAMENTO:

- quelli accesi per l'acquisto in senso stretto dell'immobile,
- quelli accesi per la costruzione dell'immobile,
- rilevano anche gli interessi passivi generati dallo scoperto di *c/c*,
- sono esclusi gli interessi passivi per la ristrutturazione di un immobile.



## INTERESSI PASSIVI

### SOCIETÀ IMMOBILIARI

#### CO. 36 DELL'ART. 1 DELLA L. 244/2007 (Art.4 DLgs 147/2015)

Sono integralmente deducibili gli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione da parte delle imprese che svolgono in via effettiva e prevalente l'attività immobiliare.

I requisiti sono, congiuntamente:

- valore dell'attivo patrimoniale costituito per la maggior parte dal valore normale degli immobili destinati alla locazione,
- ricavi rappresentati per almeno  $2/3$  dai canoni di locazione.

## ALTRE SPESE

Art.90 co.2 TUIR

*Le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indicati nel comma 1 non sono ammessi in deduzione.*

Spese **non deducibili** (norma ADC 156 1.4.2004):

- spese di riparazione e manutenzione (salvo plafond 15%),
- personale addetto alla custodia dell'immobile o all'amministrazione e gestione degli stabili,
- altre spese correlate agli immobili.

## ALTRE SPESE

Spese **deducibili** (norma ADC 156 1.4.2004):

- personale addetto alla contabilità,
- spese per tenuta contabilità c/o terzi,
- spese per adempimenti fiscali o civilistici,
- consulenza societaria e fiscale,
- emolumenti organo di controllo,
- compensi amministratori (con l'eccezione del compenso riferito alla gestione degli immobili),
- altre spese societarie.

## DETRAZIONE PER RISTRUTTURAZIONI

SOCIETÀ DI PERSONE  
CM 24.2.98 N.57/E



FABBRICATI ABITATIVI  
TASSATI A REDDITO  
FONDIARIO

SOCIETÀ DI CAPITALI

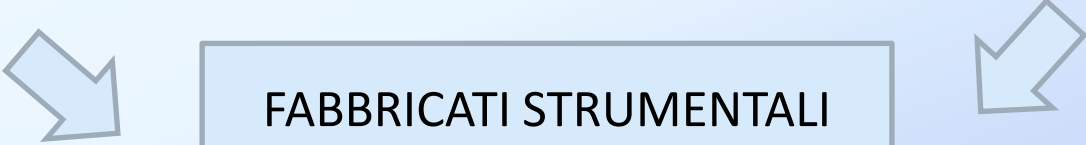


NESSUNA DETRAZIONE

## DETRAZIONE PER RISPARMIO ENERGETICO

SOCIETÀ DI PERSONE  
RIS 1.8.2008 N.340

SOCIETÀ DI CAPITALI  
RIS 1.8.2008 N.340



FABBRICATI STRUMENTALI  
UTILIZZATI DIRETTAMENTE  
**NON LOCATI**

ESTENSIONE AI FABBRICATI LOCATI (NON A QUELLI MERCE)  
Norma di comportamento AIDC 184/2012  
CTR Bologna 19.12.2016 n.3697, CTP Como 2.7.2012 n.109 ecc.