



**IL TRATTAMENTO DEGLI IMMOBILI  
MERCE E PATRIMONIALI  
IN BILANCIO  
E  
NELL'IRES  
-  
L'ACCERTAMENTO DI VALORE  
NEL TRASFERIMENTO  
DEGLI IMMOBILI  
NEL REDDITO DI IMPRESA**

Genova, 18 gennaio 2008

dott. Marzio Gaio

# DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

## degli enti commerciali residenti

(ex art. 73, c. 1, lett. ` a ' e ` b ` , TUIR)

si applicano i disposti del Titolo II, Capo II, Sezione I del TUIR.

In pratica ci si deve riferire agli articoli 81 (rubricato ` *reddito complessivo* ` ) e seguenti, con particolare riguardo anche agli articoli 109 e 110.

Tali disposizioni si applicano anche alla disciplina IRE e in particolare alle società di persone, a seguito dell'espresso richiamo effettuato dall'art. 56 del TUIR.

## TUTTO IL REDDITO PRODOTTO E' RICONDUCIBILE ALLA CATEGORIA DEL REDDITO DI IMPRESA

Il tipico caso è quello rappresentato dal reddito degli immobili – appartenenti a società – e i cui componenti positivi e negativi vengono determinati secondo le regole proprie dei redditi fondiari, giusti i disposti degli articoli 83 e 90, TUIR. Il reddito che ne consegue è comunque qualificato come 'reddito di impresa'. In questo senso una prassi ministeriale <sup>[1]</sup> che così precisa *'dalla lettura della norma si riscontra una presunzione iuris et de iure in base alla quale il reddito prodotto dalle società di capitale è considerato in ogni caso reddito d'impresa, .....*' <sup>[1]</sup> r. m. 20.7.1995, n. 224 / E

ulteriore conferma proviene anche dal c. 1 dell'art. 43, TUIR, sulla base del quale gli immobili relativi alle imprese commerciali non sono mai produttivi di reddito fondiario.

E' la fattispecie tipica che si riscontra nel caso di società per le quali gli immobili non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa (la cui nozione contenuta nell'art. 43), né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Trattasi quindi di una categoria residuale di immobili, ossia di cespiti `patrimonio`. In tale circostanza il reddito è determinato in virtù delle disposizioni ex Titolo I, Capo II e quindi sulla base della disciplina che regola i redditi fondiari.

Il reddito prodotto, pur calcolato secondo la detta metodologia, continua sempre e comunque ad appartenere alla categoria dei `*redditi di impresa*`.

Anche con riferimento alle società di persone e sulla base dei disposti dell'art. 6, c. 3, TUIR, tutto il reddito prodotto dalle società commerciali rientra nella tipologia del reddito di impresa.

Restano quindi fuori dalla presente trattazione le società semplici le quali, in virtù della loro natura, non possono svolgere attività commerciale.

Il reddito prodotto da tale ultima tipologia di società – relativamente al comparto immobiliare di cui in oggetto - non è configurato quale reddito di impresa, bensì quale *reddito fondiario* di cui al Titolo I, Capo II, articoli 25 e seguenti, o *reddito diverso*, ai sensi del Titolo I, Capo VII, articoli 67 e seguenti.

## TIPOLOGIE DI SOCIETA' DEL COMPARTO IMMOBILIARE

Le società che operano nel comparto immobiliare possono essere suddivise in:

- società di costruzione;
- società di compravendita;
- società di gestione

e relativamente alle quali gli immobili si connotano, in via generale, quali beni merce nei primi due casi e quali beni patrimonio nell'ultimo.

## NOZIONE DI IMPRESA DI COSTRUZIONI

La prima significativa nozione di impresa costruttrice<sup>[1]</sup> individua quest'ultima come *l'impresa che normalmente svolge attività di produzione di immobili per la successiva vendita, anche se affida la materiale esecuzione dei lavori, in tutto o in parte, ad altre imprese.* Tale definizione è stata poi ribadita da una prassi immediatamente successiva<sup>[2]</sup>.

[1] c. m. 21.2.1973, n. 20 / 526577

[2] r. m. 19.07.1973, n. 503174

La posizione ministeriale ha successivamente modificato la predetta nozione consentendo l'esplicazione di effetti più ampi.

Il Ministero<sup>[3]</sup> ha infatti ritenuto di dover modificare l'originaria definizione di `impresa costruttrice` contenuta nella circ. n. 20, nel senso che deve invece considerarsi tale l'impresa la quale svolge, anche occasionalmente, attività di produzione di immobili per la successiva vendita, a nulla influendo che la materiale esecuzione dei lavori sia da essa, in tutto o in parte, affidata ad altre imprese; Tale nuova impostazione è stata poi ribadita in diverse e successive occasioni<sup>[4]</sup>.

[3] c. m. 2.8.1973, n. 45 / 503519

[4] r. m. 22.7.1974, n. 504576, r. m. 29.11.1982, n. 391795, r. m. 13.10.1984, n. 396446, c. m. 11.7.1996, n. 182, par. 2

## IMPRESA NON DI COSTRUZIONE BENSI' DI RISTRUTTURAZIONE

da segnalare un orientamento ministeriale<sup>[5]</sup> che, al fine di riconoscere la qualifica di impresa costruttrice, richiede la significatività degli interventi:

*' nella fattispecie in esame, la s.r.l. che ha ceduto gli appartamenti, non appare come l'impresa costruttrice degli stessi, né potrebbe definirsi tale solo per aver eseguito lavori di riparazione, manutenzione o miglioramento '*

<sup>[5]</sup> r. m. 11.6.1976, n. 361261

e ancora

*' .....Nella particolare ipotesi in cui una società, come nel caso in questione, ha effettuato dei lavori di ultimazione relativi ad un edificio acquistato in fase di costruzione, al fine di stabilire se spetti o meno l'aliquota agevolata, occorre precisare se i lavori di ultimazione siano di tale consistenza rispetto all'intera costruzione da fare acquisire la figura di impresa costruttrice, se pure parziale, al soggetto che ha effettuato i lavori di completamento ' [\[6\]](#).*

## SOCIETA' (O IMPRESA) DI COMPRAVENDITA

Sono tali quelle che hanno per oggetto l'attività di rivendita degli immobili costruiti o acquistati.

Ha rilievo l'attività realmente esercitata (fattispecie valevole anche per quanto attiene alle imprese di costruzione).

Assume pertanto valore un criterio sostanziale.

In questo è mutuabile una prassi ministeriale<sup>[1]</sup> che, pur riferita alla natura della commercialità di una società partecipata, in caso di un interpello avente per oggetto l'applicabilità della Pex, dà rilevanza all'attività effettivamente svolta e introduce un criterio sostanziale per la verifica del requisito di commercialità.

*'L'uso dell'avverbio effettivamente sottintende la necessità di operare un esame dell'attività di fatto esercitata e dell'effettiva destinazione economica degli immobili ad un'attività di costruzione o scambio, anche prescindendo, eventualmente, dalle risultanze contabili e dalla configurazione dell'oggetto sociale '.*

<sup>[1]</sup> r. m. 15.12.2004, n. 152 / E

BREVE RASSEGNA  
DI PRASSI E DI GIURISPRUDENZA  
(CON ACCENNO DI DOTTRINA)  
RIFERITA AL  
PRINCIPIO DELLA COMPETENZA

## Esercizio di competenza del trasferimento di immobili

In una fattispecie in cui due parti hanno sottoscritto nell'anno x una scrittura privata avente per oggetto il trasferimento di un immobile, il cui possesso giuridico ed il materiale godimento dell'immobile si intendevano trasferiti a decorrere dal 31.12 del medesimo anno, la Suprema Corte<sup>[1]</sup> ha riferito alla stessa data di sottoscrizione della scrittura privata il verificarsi dell'effetto traslativo. Tale conclusione avendo riguardo al comportamento delle parti e più propriamente a quello della promissaria acquirente / (acquirente) che nell'atto di citazione del promittente venditore / (venditore) aveva ritenuto che l'atto di compravendita si fosse già perfezionato al momento della firma del contratto.

<sup>[1]</sup> cass. civ. del 4.10.2000, n. 13174

Tale indagine ha permesso di approdare alla constatazione dell'immediata efficacia traslativa del negozio individuata, con riguardo al contenuto della scrittura ed al comportamento delle parti, nella regolamentazione della obbligazione di consegna della cosa, incombente sul venditore (e non sul promittente: art. 1476 n. 1 c.c.), rispetto a cui il pagamento del prezzo - avvenuto con assegno del 7 agosto 1991 - coerentemente risulta ragguagliato all'obbligazione tipica del compratore (e non del promissario: art. 1498 c.c.). La citazione del venditore ` ai fini dell'esecuzione specifica del contratto `, avente il fine di rafforzare l'affermazione dell'efficacia reale immediata, è stata ritenuta dai Giudici come pretesa a conseguire, in funzione riproduttiva, l'atto pubblico necessario ai fini della trascrizione. Quanto sopra non rappresenta di certo un orientamento prevalente, ma non si può fare ameno di evidenziarne l'esistenza.

## ESERCIZIO DI COMPETENZA DEGLI ACCONTI

Gli acconti percepiti dal futuro venditore devono essere imputati a ricavo nell'esercizio di imposta in cui si verifica l'effetto traslativo degli immobili.

Di tale avviso sia la C.T.C.<sup>[1]</sup>, sia l'A.F.<sup>[2]</sup> che condivide l'impostazione di un contribuente che (nella fattispecie era il venditore) intendeva contabilizzare i ricavi derivanti dalla vendita di immobili alla data in cui si verifica l'effetto traslativo della proprietà, a prescindere dalla data dell'incasso degli acconti pattuiti.

<sup>[1]</sup> comm. trib. centr., del 15.10.1998, n. 4978

<sup>[2]</sup> r. m. 25.11.1998, n. 176 / E

## ESERCIZIO DI COMPETENZA PER LA DEDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'A.F.<sup>[1]</sup> ha affermato che, ferme restando le caratteristiche della certezza e della determinabilità, i predetti oneri sono deducibili nell'esercizio in cui si produrranno i ricavi derivanti dai lotti posti in vendita. Ciò anche se in quest'ultimo momento gli oneri non sono stati ancora sostenuti. Il tutto a patto che la società dia dimostrazione ed evidenza dei costi sostenuti. In tale sede è stata quindi posta l'attenzione al **principio di correlazione** dei costi ai ricavi. Il predetto principio di correlazione è stato ulteriormente ribadito dall'A.F. in due diverse occasioni<sup>[2]</sup>.

[1] r. m. 22.10.1981, n. 9 / 2940

[2] r. m. 5.3.1998, n. 14 / E, r. m. 2.6.1998, n. 52 / E

## CESSIONE DI TERRENO A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Suprema Corte<sup>[1]</sup> relativamente al caso di un terreno destinato ad essere ceduto da una società di costruzioni al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, non ha ritenuto di poterlo classificare tra i beni merce ma ha altresì identificato l'operatività dell'impresa edile e/o di costruzione come caratterizzata non solo dalla fase di intervento operativo propriamente detto, bensì anche da una serie complessa di attività preliminari e propedeutiche di natura finanziaria, tecnica e amministrativa. Attività all'interno delle quali rientra altresì quella diretta ad adempiere al pagamento degli oneri di urbanizzazione. In virtù di quanto sopra i Giudici hanno riconosciuto la deducibilità del costo.

[1] cass. civ. del 19.3.2002, n. 3963

L'A.F.<sup>[1]</sup>, relativamente a un interpello avente per oggetto il comportamento da tenere in caso di cessione gratuita di un terreno all'Ente locale, in esecuzione degli oneri derivanti dalla convenzione urbanistica, ha chiarito che il terreno ceduto deve essere eliminato contabilmente sulla base del suo costo di acquisto.

Tale valore specifico viene poi imputato proporzionalmente alle aree residue che incrementeranno pertanto la loro valorizzazione per un importo pari al valore del terreno ceduto gratuitamente. Tale maggior valore assumerà rilievo fiscale *in quanto realizza il semplice ribaltamento di un costo già iscritto in bilancio e direttamente imputabile alla unitaria iniziativa edilizia in corso di realizzazione.*

<sup>[1]</sup> r. m. 9.10.2002, n. 322 / E

## PERMUTA DI COSA ESISTENTE CON COSA FUTURA

Nel caso di permuta di cosa esistente con cosa futura l'effetto traslativo della proprietà del bene in costruzione si verifica al momento in cui la cosa futura viene ad esistenza. Condizione che, nella fattispecie considerata, era comprovata dall'atto pubblico di individuazione catastale<sup>[1]</sup>. Anche l'A.F.<sup>[2]</sup> concorda nell'affermare che in caso di compravendita di cosa futura, ai sensi ex art. 1472, cod. civ, i ricavi derivanti dal trasferimento del bene oggetto di costruzione devono essere imputati mano a mano che il bene stesso viene a giuridica esistenza.

[1] comm. trib. prov. Reggio Emilia del 19.4.2007, n. 225

[2] vedere nota 1

## DETERMINAZIONE DEL MARGINE DI UTILE COMPRESO NELLE VENDITE DI IMMOBILI LA CUI COSTRUZIONE E' PLURIENNALE

In caso di costruzione che si protrae per più esercizi, il valore delle rimanenze del primo esercizio sarà composto da tutti gli oneri ragionevolmente imputabili al prodotto in corso di fabbricazione.

Il valore delle rimanenze degli esercizi successivi al primo sarà invece formato dalle rimanenze iniziali dell'esercizio considerato, incrementato degli oneri sostenuti nel corso di quel dato esercizio e decurtato dal costo imputabile alle porzioni relative al fabbricato venduto.

Al fine di determinare tale ultimo valore è necessario operare mediante un frazionamento del costo complessivamente sostenuto o stimato. Tale frazionamento si deve fondare su elementi logici e oggettivi, quali: la cubatura o ancor meglio la superficie o i millesimi.

Il metodo di calcolo sarà quindi proporzionale e si fonderà sul rapporto tra l'unità di misura ceduta e venduta e la misurazione complessiva della costruzione.

Tale rapporto sarà applicato al costo complessivamente stimato o sostenuto per la costruzione dell'intero corpo fabbricabile. Il valore che ne deriva rappresenta la quota di costo imputabile al bene ceduto e da contrapporre al corrispondente ricavo prodotto. Di tale avviso anche una specializzata dottrina<sup>[1]</sup>

[1] Corradin, Società immobiliari, I edizione, 186, ` Ipsoa `

**BREVE RASSEGNA  
DI PRASSI E DI GIURISPRUDENZA  
(CON ACCENNI DI DOTTRINA)  
RIFERITA ALLA  
VALUTAZIONE DEI BENI**

## ONERI CAPITALIZZABILI

E' utile ricordare un orientamento di giurisprudenza<sup>[1]</sup> che ha deciso che, al fine dell'esatta determinazione del reddito d'impresa, i costi per consulenze legali e notarili sono capitalizzabili.

Altresì si ritengono oneri accessori quelli relativi alle mediazioni corrisposte per l'acquisto. Tra tali oneri figura anche l'Iva indetraibile.

<sup>[1]</sup> cass. civ. del 29.9.2003, n. 14477

Allorquando la lett. ` b `, c. 1, art. 110, TUIR recita ` *Nel costo di fabbricazione si possono aggiungere con gli stessi criteri anche i costi diversi da quelli direttamente imputabili al prodotto* ` è sorto il dubbio se tale opportunità valga solo per i beni strumentali o se possa trovare applicazione anche nel caso dei beni merce e quindi delle rimanenze. Sul punto intervengono due note dottrine<sup>[1]</sup> che puntualmente rilevano che l'Assonime<sup>[2]</sup> ha manifestato un orientamento affermativo.

[1] Leo, *Le imposte sui redditi nel testo unico 2007*, II, 2052 ` *Giuffrè* ` e Vasapolli, *Dal bilancio d'esercizio al reddito di impresa*, quattordicesima edizione 2007, 1035, ` *Ipsa* `

[2] circ. 10.11.1994, n. 139, punto 5

## PATRIMONIALIZZAZIONE DEGLI INTERESSI

La patrimonializzazione degli interessi è fiscalmente consentita se questi ultimi, dal bilancio, risultano imputati ad aumento del costo del cespite.

In tal senso sia un noto autore<sup>[1]</sup> sia il contenuto di una prassi<sup>[2]</sup> oramai datata \. Trattasi di prassi che in realtà interpretava il contenuto dell'art. 58, d.p.r. n. 597 del 1986 e che oggi non è più riproposto.

In considerazione dell'avvicinamento della disciplina fiscale a quella civilistica, ritiene che la patrimonializzazione degli interessi debba avvenire anche in osservanza del n. 1, c. 1, art. 2426, cod. civ.

[1] Leo, opera citata, 2053

[2] r. m. 5.7.1976, n. 9 / 1211

Relativamente a tale disciplina il legislatore fiscale non chiarisce il **termine finale** della capitalizzazione degli interessi.

A tal fine potrebbe essere assunto come punto di riferimento il contenuto ex art. 2426, cod. civ. con un particolare riguardo alla citata Relazione Ministeriale di commento al predetto articolo **che individua il termine nel momento in cui il bene è oggettivamente utilizzabile.**

Da ricordare infine che la detta capitalizzazione è consentita anche nel caso di ristrutturazione.

## **Le società (o imprese) di gestione**

Trattasi di società per le quali gli immobili, in via generale, rappresentano beni da investimento.

Ai fini Ires, in particolare per quanto attiene alla disciplina fiscale degli immobili oggetto di gestione (e quindi con riferimento agli immobili né strumentali, né merce), la normativa di riferimento è riscontrabile dal combinato dei disposti dell'art. 43 e dell'art. 90, d.p.r. n. 917 del 1986.

La formulazione del comma 2 dell'art. 43, consente il superamento di un orientamento giurisprudenziale<sup>[1]</sup> che aveva negato il carattere della strumentalità a quegli immobili che *` pur potendo essere in un certo senso strumentali rispetto alle finalità che il soggetto d'imposta persegue attraverso l'esercizio dell'impresa, costituiscono, nel contempo l'oggetto della predetta attività imprenditoriale quali, in generale, gli immobili locati a terzi `*.

<sup>[1]</sup> cass. civ, SS.UU, del 13.10.1983, n. 1367

# MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL REDDITO RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI PATRIMONIO

## Per gli immobili siti in Italia

si osservano i disposti di cui al Titolo I, Capo II, rubricato ` *Redditi fondiari* `, del TUIR (articoli dal 25 al 43 del TUIR compresi).

## Per gli immobili siti all'Estero

Si osservano i disposti di cui all'art. 70 del TUIR.

Fanno eccezione, ai sensi del c. 1 dell'art. 90 del TUIR, i redditi dominicali e agrari dei terreni dediti alle attività agricole di cui all'art. 32 del TUIR.

In particolare,

sarebbero quindi applicabili anche alle società commerciali le disposizioni afferenti:

il non concorso alla formazione del reddito dei canoni di affitto di immobili abitativi non percepiti dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità e il credito di imposta pari ai canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto sulla base di un procedimento giurisdizionale, di cui all'art. 26.

il secondo periodo del c. 3 dell'art. 36 relativo ai fabbricati che non producono reddito nel perdurare della validità delle licenze, concessioni e autorizzazioni per lavori di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;

la determinazione del reddito dei fabbricati di cui all'art. 37;

il concorso del reddito del fabbricato solo allorquando lo stesso è divenuto atto all'uso, sulla base dei disposti dell'art. 40;

l'aumento di un terzo del reddito nel caso di unità immobiliari non locate, di cui all'art. 41. Tale aspetto, foriero di differenti interpretazioni, è stato ribadito anche in sede di istruzioni alla dichiarazione dei redditi modello unico 2006 – società di capitali, alla pagina n. 26, in corrispondenza del contenuto del rigo RF14.

La lett. ` a ` del c. 1 dell'art. 7 del D.L. 30.9.2005, n. 203, convertito dalla L. 2.12.2005, n. 248, in vigore dal 4.10.2005 ha apportato una modifica all'art. 90 del TUIR. Trattasi della deduzione dal canone risultante dal contratto di locazione di un importo corrispondente ad un massimo del 15% del canone stesso e riferito alle spese **documentate sostenute ed effettivamente rimaste a carico** (della società locatrice) per la realizzazione degli interventi di cui alla lettera ` a ` del comma 1 dell'art. 3, del d.p.r. 6.6.2001, n. 380. Tale ultima disposizione si riferisce agli interventi di manutenzione ordinaria.

la possibilità di usufruire della riduzione del 30% del reddito derivante dalla locazione di immobili di civile abitazione in caso di stipula di contratti convenzionali con riferimento a immobili siti in comuni ad alta tensione abitativa.

Le istruzioni alla dichiarazione dei redditi modello unico 2006 – società di capitali, alla pagina n. 25, in corrispondenza del contenuto del rigo RF13 stabiliscono che *‘ se il fabbricato si trova in un comune ad alta densità abitativa ed è concesso in affitto ad un canone convenzionale ....., il reddito dell’unità immobiliare, determinato ai sensi dell’art. 4 – bis del TUIR, è ridotto del 30%. ‘.*

Relativamente agli immobili vincolati di cui al D. Lgs. 22.1.2004, n. 42. – codice dei beni culturali e del paesaggio – che, al c. 1 dell'art. 184, ha abrogato il precedente Testo unico dei beni culturali e ambientali di cui al D. Lgs. 29.10.1999, n. 490.

Il c. 2 dell'art. 11 della Legge 30.12.1991, n. 413, così recita: *‘ In ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi ( aggiunto dall'autore: ora del D. Lgs. 22.1.2004, n. 42)....., e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l' applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato ‘.*

Relativamente agli immobili patrimoniali in capo alle società di persone sono applicabili le disposizioni relative al recupero del patrimonio edilizio (attuale 36%), di cui alla L. 27.12.1997, n. 449. Tale disciplina non è applicabile ai soggetti Ires.

Relativamente agli immobili di proprietà delle società di persone e di capitale sono applicabili le disposizioni relative alla riqualificazione energetica di cui alla L. 27.12.2006, n. 296.

BREVE RASSEGNA  
DI PRASSI E DI GIURISPRUDENZA  
(CON ACCENNI DI DOTTRINA)  
RIFERITA AGLI  
IMMOBILI PATRIMONIO

*Determinazione del reddito dei fabbricati riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi del D. Lgs. 22.1.2004, n. 42*

Esiste un orientamento dell'A.F.<sup>[1]</sup> che afferma che dalla combinazione del c. 2 dell'art. 11 della Legge n. 413 del 1991 con quello di cui all'art 90 TUIR, ne deriva che l'applicazione di favore contenuta nella prima delle due disposizioni possa trovare applicazione esclusivamente nel caso degli immobili patrimoniali.

Tali norme favorevoli non trovano applicazione invece agli immobili che rappresentino beni merce o beni strumentali per l'esercizio dell'impresa.

<sup>[1]</sup> r. m. 3.8.2006, n. 99 / E

## *Determinazione del reddito dei fabbricati patrimonio non strumentali per la società*

La Suprema Corte<sup>[1]</sup> ha sentenziato che gli immobili appartenenti a una impresa commerciale e non strumentali per l'esercizio della stessa ` *concorrono a formare il reddito d'impresa nell'ammontare determinato secondo le disposizioni che disciplinano i redditi fondiari e, quindi, relativamente ad un fabbricato, nella misura pari alla rendita catastale rivalutata, ovvero rapportata al canone di locazione.*

*e ancora*

*'..... nella determinazione degli utili netti non si tiene conto..., né dei proventi e dei costi relativi agli immobili .....passando dal calcolo dell'utile di bilancio (civilistico) alla determinazione del reddito d'impresa imponibile è necessario, secondo il criterio delle ' variazioni ' (rispetto al risultato civilistico) in aumento o in diminuzione (del reddito fiscale), sostituire ai costi ed ai ricavi effettivi dell'immobile, il reddito fondiario '.*

Relativamente al c. 1 dell'art. 90 del Tuir l'Agencia delle Entrate<sup>[1]</sup>, chiarisce il significato di ` documentate ` e di ` effettivamente rimaste a carico `.

L'Agencia chiarisce altresì che *[se le spese di manutenzione ordinaria sostenute da un'impresa risultino, in un determinato periodo d'imposta, superiori al limite del 15 per cento, l'eccedenza non rileva nei periodi d'imposta successivi, anche se l'importo delle spese sostenute nel corso di essi sia inferiore al predetto limite]*.

<sup>[1]</sup> c.m. 13.3.2006, n. 10 / E, cap. 14.1

Sempre in relazione alla predetta fattispecie, un noto autore<sup>[1]</sup> ritiene che la tipologia di tali spese sia idonea ad accrescere il valore dell'immobile e quindi a legittimarne l'incremento del valore fiscale dell'immobile. Valore che sarà rilevante in sede di quantificazione dell'eventuale plusvalenza o dell'eventuale minusvalenza future.

In virtù dell'art. 86 e 101 del TUIR la cessione dei beni in oggetto rileva ai fini della plusvalenza e della minusvalenza. Una conferma indiretta del realizzo fiscale della plusvalenza la si ritrae da una prassi avente per oggetto una immobiliare mista (di costruzione e di gestione)<sup>[2]</sup>

<sup>[1]</sup> Leo, opera citata, II, 1557

<sup>[2]</sup> r. m. 12.7.1982, n. 9 / 1730

## Posizioni in merito al c. 2 dell'art. 90 TUIR

L'Agenzia delle Entrate<sup>[1]</sup> chiarisce che la disposizione sopra citata contiene un divieto assoluto di deducibilità di tutti i componenti negativi relativi agli immobili, compresi gli interessi passivi. Sia quelli di funzionamento, sia quelli di finanziamento.

Sul punto vi è sempre stata una significativa divergenza di opinioni.

L'elemento di discriminazione deriverebbe dal fatto che gli interessi di finanziamento non rientrerebbero nella deduzione forfetaria applicata al canone e come tali dovrebbero essere considerati deducibili.

<sup>[1]</sup> c.m. 13.2.2006, n. 6 / E, cap. 7.5

Nel senso sopra riportato esiste un importante indirizzo giurisprudenziale [1]

Di tale avviso anche l'ADC rispettivamente con la norma n. 98 del maggio 1998 e n. 156 dell'aprile 2004.

Tale orientamento richiama una giurisprudenza [2]

[1] cass. civ. del 27.11.2002, n. 16780 e cass. civ. 25.1.2006, n. 1430

[2] cass. civ. del 7.6.1994, n. 5501

## NUOVA INTERPRETAZIONE ` AUTENTICA ` DEL C. 2 DELL'ART. 90 DEL TUIR

Quanto appena esposto rappresenta la fattispecie impositiva applicabile fino all'entrata in vigore della Legge Finanziaria del 2008, più avanti anche solo L.F.

Il c. 35 dell'art. 1, L.F. introduce un periodo che viene considerato *norma di interpretazione autentica*.

Esso chiarisce definitivamente che tra le indeducibilità degli oneri di cui al c. 2 dell'art. 90, TUIR, non si comprendono ` gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisto degli immobili di cui al c. 1 del medesimo articolo 90 `.

Trattasi di una

interpretazione autentica

e come tale dovrebbe trovare applicazione anche per le fattispecie relative agli esercizi pregressi.

**IL RAPPORTO ESISTENTE TRA  
IL CARATTERE COMMERCIALE DELLE SOCIETA'  
IMMOBILIARI  
E LA  
PARTECIPATION EXEMPTION**

L'attenzione deve essere posta sulla lettera d) del c. 1 dell'art. 87, TUIR, ossia sul carattere della commercialità della partecipata.

Tale disposizione pone una presunzione assoluta di non commercialità della partecipata allorquando il valore del patrimonio della stessa sia prevalentemente costituito da immobili di gestione.

Per quanto riguarda le holding, il comma 5 del predetto art. 87 riserva loro una disposizione (che in via esclusiva o prevalente assumono partecipazioni) affermando che il requisito della commercialità deve sussistere in capo alle società da queste partecipate, così chiarendo, a tal fine, il carattere trasparente delle holding stesse.

Il c. 2, dell'art. 87, TUIR, offre una disposizione di chiusura antielusiva stabilendo che (anche) il requisito della commercialità deve sussistere, ininterrottamente, al momento del realizzo almeno dall'inizio del terzo periodo di imposta anteriore al realizzo stesso.

Il Ministero<sup>[1]</sup> ha chiarito e confermato che il requisito temporale della commercialità deve essere verificato con riferimento alla società partecipata e che il possesso ininterrotto, in caso in cui la società partecipata sia stata costituita da meno di tre anni, debba riferirsi al minor tempo trascorso tra l'atto costitutivo e la cessione della partecipazione.

<sup>[1]</sup> c. m. 4.8.2004, n. 36 / E, cap. 2.3.4

La medesima prassi pone ulteriormente l'accento sul fatto che gli immobili che non consentono alla partecipante di fruire della pex sono quelli di gestione.

L'A.F. ha chiarito un dubbio che si era creato tra i contribuenti allorquando dalla lettura dell'art. 87 si desume che al fine di poter usufruire della pex è necessario utilizzare ` direttamente ` il fabbricato nell'esercizio dell'impresa.

Dubbio nascente dal fatto che il disposto del c. 2 dell'art. 43 del TUIR, individua quali immobili strumentali quelli *utilizzati esclusivamente.*

Per il Ministero<sup>[1]</sup> il mancato riferimento alla esclusività consente di comprendere anche gli immobili utilizzati promiscuamente per l'esercizio dell'attività di impresa. In tale fattispecie il valore dell'immobile verrà assunto al numeratore del rapporto per il solo 50%.

Il residuale 50% sarà estraneo all'attività e costituirà la parte del patrimonio rappresentata da immobili non direttamente utilizzati.

Nel caso di società in liquidazione il possesso triennale deve essere assunto non con riguardo alla cessione della partecipazione, bensì con riguardo alla fase di inizio della procedura di liquidazione della società partecipata.

[1] c. m. 16.3.2005, n. 10 / E, cap. 5.3

In una fattispecie di **assunzione del concordato** in cui una società, che pure avrebbe inteso gestire un complesso portuale, ha posto in essere per lungo tempo solo l'esecuzione degli impegni derivanti dalla qualifica di assuntore, senza ottenere dal Tribunale la disponibilità del complesso portuale, il Ministero<sup>[1]</sup> non ha riconosciuto alla società predetta il carattere della commercialità. Con conseguente impossibilità di fruire della pex.

[1] r. m. 25.11.2005, n. 165 /

Il caso è quello di una **società di costruzione** che man mano che costruiva - pur essendo intenzionata a cedere e vendere l'immobile costruendo e nelle more di trattative ritenute non soddisfacenti - ha provveduto a locare con normali contratti di affitto commerciali gli immobili via realizzati. Il tutto adducendo che in attesa di cedere e vendere aveva posto a reddito gli immobili.

Il Ministero<sup>[1]</sup> ha riscontrato sia il lungo periodo intercorso tra la fine della costruzione degli immobili affittati e la data dell'interpello sia la volontà, attestata dai contratti di affitto, di non limitare l'aspetto locativo me di averlo perseguito. Ha quindi concluso per il carattere gestorio dell'immobile e per la conseguente non possibilità di fruizione della pex.

<sup>[1]</sup> r. m. 15.12.2004, n. 152 / E

Una recente posizione ministeriale<sup>[1]</sup> si è manifestata relativamente a un caso in cui il costruttore pone in essere un intervento importante di modifica e adattamento di due fabbricati. Immobili che verranno uniti e riadattati al fine di poter essere destinati dallo stesso costruttore all'esercizio di una attività alberghiera.

L'A.F. afferma di non ritenere utile al fine del calcolo della commercialità il periodo in cui è posto in essere l'intervento edilizio.

L'A.F. conclude che l'immobile potrà essere considerato un *immobile strumentale direttamente utilizzato* nell'attività di impresa solo quando, una volta terminati i lavori, lo stesso sarà effettivamente attivo e destinato all'attività alberghiera.

<sup>[1]</sup> r. m. 9.11.2007, n. 323 / E

**ACCERTAMENTO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI  
SULLA BASE DEL VALORE NORMALE**

Il c. 3 dell'art. 35 del D.L. 4.7.2006, n. 223, modificato in sede di conversione dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, ha apportato delle modifiche al c. 1, lett. ` d ` , art. 39, d.p.r. 29.9.1973, n. 600.

E' stata introdotta una nuova fattispecie di prova grave, precisa e concordante.

La prova dell'esistenza di attività non dichiarate o l'inesistenza di passività dichiarate si intende riscontrata quando l'infedeltà dei ricavi è desunta sulla base del valore normale dei beni.

Il valore normale che è definito e individuato ai sensi del c. 3 dell'art. 9 del TUIR.

E' quindi possibile interpretare che se il prezzo di trasferimento di un immobile è inferiore al valore normale dello stesso, si concretizza la prova dell'infedeltà dei ricavi.

Si manifesterebbe, nella sostanza, una presunzione legale che comporta che l'onere della prova sia in capo al contribuente.

Il criterio del valore normale è un criterio sostanziale oppure è una presunzione legale relativa?

Già il Consiglio Nazionale del Notariato<sup>[1]</sup> si era espresso per la natura non sostanziale del valore normale

<sup>[1]</sup> studio n. 152 – 2006 / T

La soluzione a quanto fin qui esposto è riscontrabile da un recente chiarimento dell'A.F.<sup>[1]</sup> sulla base del quale il ` valore normale ` rappresenta una presunzione relativa che consente all'A.F. stessa, insieme ad altri elementi disponibili o acquisibili mediante un corretto ricorso ai poteri di controllo, di considerare il prezzo come non corretto. Fattispecie che il contribuente può comunque e sempre confutare mediante una prova contraria.

<sup>[1]</sup> r. m. 13.7.2007, n. 170 / E

A proposito di prova (anche contraria) un orientamento della giurisprudenza di legittimità<sup>[1]</sup> si esprime nel senso che il comportamento antieconomico non giustificato da parte del contribuente (contrario quindi ai canoni dell'economia) è presupposto per l'accertamento ai sensi del c. 1, lett. ` d ` dell'art. 39 TUIR.

Nel caso in cui la compravendita sia **preceduta da una prenotazione o da un preliminare** dai quali si possano desumere prezzi di vendita differenziati in relazione al tempo della prenotazione o della stipula del preliminare l'A.F. dovrà porre in essere una diligente e attenta ricognizione dei fatti per verificarne la corrispondenza al fatto reale<sup>[2]</sup>.

<sup>[1]</sup> cass. civ. del 24.7.2002, n. 10802

<sup>[2]</sup> r. m. 13.7.2007, n. 170 / E

## DETERMINAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL VALORE NORMALE

La determinazione e l'individuazione del valore normale può non essere agevole in quanto esso non è sempre il medesimo, bensì si differenzia in relazione alla filiera commerciale

(l'art. 9, c. 3, recita: *in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi*).

Il valore normale del bene compravenduto dal costruttore sarà certamente differente da quello individuato nel caso in cui la compravendita sia effettuata dal rivenditore.

Per l'individuazione dei criteri che possano conferire una certezza di calcolo e di determinazione del valore normale ha pensato il c. 307 dell'art. 1 della L. 27.12.2006, n. 296.

Il Legislatore – in sede di Finanziaria 2007 – non solo ha individuato lo strumento giuridico attraverso il quale verranno individuati i criteri utili per la determinazione del valore normale, ma ha altresì stabilito che tali criteri saranno validi anche per l'Iva e per l'imposta di registro.

E' stata voluta quindi una identità (uniformità, come ribadito all'articolo 1 del provvedimento) di criterio valutativo, valido per tutte le imposte.

Il provvedimento del Direttore dell'Agencia delle Entrate è stato emanato nel luglio 2007<sup>[1]</sup>. Esso, in attinenza alla predetta Legge n. 296 del 2006, ribadisce che ` *sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati* `.

La fonte dalla quale si dovranno attingere i valori è l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Il Valore Normale è dato dal prodotto tra la superficie (mq) e la quotazione unitaria sulla base OMI.

Le quotazioni sono assunte per zona omogenea o in mancanza per zona limitrofa.

<sup>[1]</sup> provvedimento del 27.7.2007

I valori vengono assunti con riferimento:

- al periodo dell'atto di compravendita;
- a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa. A tal fine è opportuno leggere tale disposizione congiuntamente al chiarimento dell'A.F. in sede di interpello<sup>[1]</sup>.
- e comunque allo stato conservativo "normale".

I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile si riferiscono al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'apposito allegato del provvedimento.

<sup>[1]</sup> r. m. 13.7.2007, n. 170 / E

Lo stato conservativo dell'immobile è quello "normale", salvo che per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni per i quali il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Nel caso di immobili diversi dalle abitazioni il valore normale viene invece determinato mediante l'assunzione del valore medio tra quelli espressi dall'osservatorio del mercato immobiliare; valore riferito al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

L'A.F., oltre a basare le proprie considerazioni e quindi il proprio operato sul citato valore normale, può anche trarre ulteriori spunti da elementi e/o fatti a lei noti. Tra questi:

- il valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso esso sia di importo superiore a quello della compravendita;
- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;

- i prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- i prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;
- i prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- le ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

L'A.F. ha chiarito<sup>[1]</sup> che la disposizione che ha introdotto l'accertamento basato sul ` valore normale ` ha natura procedimentale e come tale applicabile ed efficace anche per le rettifiche relative ai periodi di imposta ancora accertabili e non solo, quindi, agli atti stipulati a decorrere dal 4.7.2006.

Trattasi di fattispecie è lesiva della ` tutela dell'affidamento legittimo e della buona fede `. Presupposto emergente dallo ` Statuto del Contribuente ` <sup>[2]</sup>. Interessante è l'orientamento giurisprudenziale in materia che ha confermato la portata generale della ` tutela dell'affidamento legittimo e della buona fede ` <sup>[3]</sup>.

<sup>[1]</sup> r. m. 16.2.2007, n. 11 / E, cap. 12.4

<sup>[2]</sup> legge 27.7.2000, n. 212, art. 10

<sup>[3]</sup> cass. civ. del 10.12.2002, n. 17576

Tali perplessità hanno trovato riscontro nella L.F. 2008 che, al c. 265 dell'art. 1, ha disposto che le presunzioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art 35 del D.L. 4.7.2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 4.8.2006, n. 248, **relativamente agli atti formati anteriormente** al 4.7.2006, agli effetti tributari valgono **come presunzioni semplici.**

## **Ipotesi n. 1**

**Tipo residenziale non nuovo**

**con coincidenza delle categorie catastali dell'immobile alla  
tipologia edilizia OMI**

**e**

**con quotazioni presenti nella banca dati delle quotazioni OMI**

**Valore Normale ( VN ) = ( VUN ) Valore Normale Unitario \* superficie  
(mq.)**

il VUN è dato da **Val OMI min. + ( Val OMI max. – Val OMI min. ) x K**

e dove il K è dato da **( K1 + 3 \* K2 ) / 4**

in cui

**K1** rappresenta il **taglio della superficie**

fino a 45 mq.	1
oltre 45 mq fino a 70 mq.	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq.	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq.	0,3
oltre 150 mq.	0

**K2** rappresenta il **livello del piano**

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

ipotizziamo un immobile abitativo residenziale nel centro di Genova, zona Via XX Settembre, con le seguenti caratteristiche:

superficie mq. 200:      K1 = 0  
piano intermedio:      K2 = 0,5  
lo stato conservativo è normale

trattasi di una abitazione civile Val OMI min. 2.800 - Val OMI max. 3.800

La determinazione del **valore normale** sarebbe la seguente:

**Valore Normale ( VN ) = ( VUN ) Valore Normale Unitario \* superficie (mq.)**

**Individuazione del K**

$$K = ( K1 + 3 * K2 ) / 4$$

$$K = ( 0 + 3 * 0,5 ) / 4 = 0 + ( 1,5 / 4 ) = 0,375$$

**Individuazione del VUN**

**Val OMI min. + ( Val OMI max. – Val OMI min. ) x K**

$$2.800 + ( 3.800 - 2.800 ) \times 0,375$$

$$2.800 + ( 1.000 ) \times 0,375$$

$$2.800 + 375 = \mathbf{3.175}$$

**Individuazione del VU**

**Valore Normale ( VN ) = ( VUN ) Valore Normale Unitario \* superficie (mq.)**

$$VN = 3.175 * 200 = \mathbf{\underline{\underline{Euro 635.000}}}$$

## **Ipotesi n. 2**

### **Tipo residenziale non nuovo**

**mediante conversione da categoria catastale a tipologia**

**edilizia OMI**

**e**

**conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione**

**mancante nella banca dati delle quotazioni OMI**

Ipotizziamo di essere proprietari di una abitazione in villa (A/8), il cui riferimento catastale non trova corrispondenza (a seguito degli accorpamenti) nella tipologia edilizia OMI. Tipologia che corrisponde, invece, alla voce ville e villini e per la quale la Tabella 1, colonna 3, prevede, all'allegato al Provvedimento, il rapporto di conversione pari a 1,10;

che la quotazione della suddetta tipologia edilizia OMI (villini e , nella zona di interesse non sia presente in quanto nella predetta zona siano previste quotazioni riferite alla categoria più prossima che è quella delle abitazioni civili e per le quali la Tabella 2, colonna 3, prevede, all'allegato al Provvedimento, il rapporto di conversione pari a 1,20;

In tale caso il calcolo del VUN sarà fondato sulle quotazioni riferite alle abitazioni civili salvo poi procedere alla correzione in ` aumento ` moltiplicando il VUN medesimo, dapprima per il coefficiente 1,20 (passaggio del valore da *abitazioni civili a ville e villini*) e poi per il coefficiente 1,10 (passaggio della tipologia immobiliare da *ville e villini a abitazioni in ville*).

## **Ipotesi n. 3**

### **Tipo residenziale nuovo**

**con coincidenza delle categorie catastali dell'immobile alla  
tipologia edilizia OMI**

**e**

**con quotazioni presenti nella banca dati delle quotazioni OMI**

Il Provvedimento del 27.7.2007, sia al cap. 1.4, sia al capitolo rubricato *motivazioni* prevede che per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo ` ottimo ` censito dall'OMI.

In mancanza di tale stato viene applicato al VN un moltiplicatore pari a 1.3.

## **Ipotesi n. 4**

### **Tipo diverso da residenziale**

**con coincidenza delle categorie catastali dell'immobile alla  
tipologia edilizia OMI**

**e**

**con quotazioni presenti nella banca dati delle quotazioni OMI**

*Il Provvedimento del 27.7.2007, al cap. 1.3 prevede che per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'OMI e riferito al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".*

Pertanto il VUN è dato non più dalla formula come sopra evidenziata, bensì dalla seguente:

$$\mathbf{VUN = ( Val OMI max. + Val OMI min. ) / 2}$$

e il VN è invece sempre pari a:

$$\mathbf{VN = VUN * superficie (mq.)}$$