

Fabbricati e terreni

LE MODALITÀ DI CALCOLO

Per gli immobili patrimonio sfitti si considera la rendita catastale

IL QUESITO

Come devono compilare il modello Redditi le società che possiedono immobili?

PAGINA A CURA DI
Alessandra Caputo
Gian Paolo Tosoni

Le società diverse dalle società semplici, che posseggono immobili patrimonio devono compilare il quadro RF del modello Redditi o, nel caso di società in contabilità semplificata, il quadro RG.

Gli immobili posseduti dalle imprese possono essere distinti in tre categorie:

- 1 gli immobili strumentali, per natura (ovvero appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E e A/10) o per destinazione (ovvero utilizzati in via esclusiva e diretta per l'esercizio di attività commerciali, indipendentemente dalla loro classificazione catastale);
- 2 gli immobili «merce», ovvero quelli alla cui produzione e scambio è diretta l'attività di impresa;
- 3 gli immobili «patrimonio», ovvero quelli che non rientrano in nessuna delle due precedenti categorie ma costituiscono un investimento per l'impresa. Si tratta pertanto di fabbricati abitativi e terreni agricoli concessi in locazione.

I proventi derivanti dagli immobili merce e strumentali concorrono alla

formazione del reddito d'impresa secondo le risultanze del conto economico mentre i proventi che derivano dagli immobili patrimonio, come previsto dall'articolo 90 del Tuir, concorrono a formare il reddito per competenza, secondo le regole catastali (o a norma dell'articolo 70 del Tuir se situati all'estero). La principale conseguenza della determinazione del reddito degli immobili patrimonio secondo le regole dei redditi fondiari è che le spese e gli altri componenti negativi non sono ammessi in deduzione (comma 2 dell'articolo 90 citato). La regola sull'indeducibilità prevede tuttavia un'eccezione: secondo l'articolo 1, comma 35 della legge 244/2007, fra i costi non deducibili relativi agli immobili di cui all'articolo 90 del Tuir, non si comprendono gli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisizione degli immobili indicati al comma 1 dello stesso articolo e cioè quelli patrimonio.

Per i fabbricati patrimonio non locati le società devono dichiarare la rendita catastale. Per le società in regime di contabilità semplificata, che utilizzano il quadro RG, il modello Redditi va compilato indicando l'importo della rendita catastale nel rigo RG10, utilizzando il codice 2; le imprese in contabilità ordinaria, devono, invece, annullare i costi e i proventi contabilizzati con riferimento agli immobili indicando, rispettivamente, nei rigi RF11 e RF39 e poi indicando nel rigo RF10 il reddito determinato in base alle risultanze catastali. Per gli immobili

LA BUSSOLA

Le regole per i fabbricati di Spa e Srl e per i terreni di società semplici

01 | GLI INTERESSI PASSIVI SU FABBRICATI IN LOCAZIONE

- Per i soggetti Ires, gli interessi passivi sono deducibili fino a concorrenza degli interessi attivi mentre l'eccedenza è deducibile nei limiti del 30% del risultato operativo lordo della gestione caratteristica (RoI)
- L'articolo 96 del Tuir non si applica sugli interessi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione per le società che svolgono in via effettiva o prevalente attività immobiliare
- Quindi le società di capitali, sia con riferimento ai fabbricati strumentali per natura che per i fabbricati abitativi, deducono per intero gli interessi sui mutui ipotecari garantiti da ipoteca sugli immobili

02 | I REDDITI DEI TERRENI DI SOCIETÀ SEMPLICI

- Il quadro RA relativo ai terreni contenuto nella dichiarazione delle società di persone prevede l'indicazione che la società semplice è in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale di cui può disporre se almeno un socio ne sia in possesso
- Tale segnalazione è preordinata alla esenzione Irpef per i redditi dei terreni posseduti e coltivati dai soggetti in possesso delle predette qualifiche professionali
- Soltanto i soci che hanno tali qualifiche possono usufruire della esenzione indicando l'importo del reddito dei terreni posseduto nella casella 13 del quadro RH

riconosciuti di interesse storico o artistico, il reddito medio ordinario è ridotto del 50% e non si applica l'articolo 41 del Tuir che prevede l'aumento di un terzo del reddito relativo a unità immobiliari tenute a disposizione.

IMMOBILI PATRIMONIO IN LOCAZIONE

I proventi degli immobili patrimonio concessi in locazione, in-

vece, concorrono a formare il reddito di impresa per l'ammontare pari al canone di locazione pattuito nel contratto ridotto forfettariamente fino a un massimo del 15% del canone stesso; se tale risultato risulta inferiore alla rendita catastale rivalutata del 5% si dichiara quest'ultima.

La deduzione massima del 15%

spetta nella misura corrispondente alle spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria; mentre non possono essere portati in riduzione del canone di locazione gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.

Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, se il canone risultante dal contratto di locazione ridotto del 35% è superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione.

LE SOCIETÀ SEMPLICI

Le società semplici che possiedono a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti con attribuzione di rendita nel catasto edilizio urbano compilano, invece, il quadro RB del modello Redditi SP. Si ricorda che l'Imu sostituisce l'Irpef e le relative addizionali dovute con riferimento ai redditi dei fabbricati non locati, compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito i quali vanno comunque indicati. Pertanto, nel quadro RB devono essere indicati i dati di tutti gli immobili posseduti, ma il reddito dei fabbricati è calcolato tenendo conto degli immobili concessi in locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Settore primario. Se proprietarie del fondo rileva anche il reddito dominicale

Per le società agricole la chance di scegliere la tassazione

Le società diverse dalla società semplice, che hanno esercitato l'opzione per la tassazione catastale, pur determinando il reddito in base alle risultanze catastali, producono reddito di impresa e, pertanto compilano il quadro RF o RG del modello Redditi. Società in nome collettivo, in accomandita semplice, a società a responsabilità e cooperative, purché rivestano la qualifica di società agricole, possono esercitare l'opzione per la determinazione del reddito in base alle risultanze catastali in luogo della tassazione ordinaria «a bilancio», basata, cioè, sulla differenza tra costi e ricavi (comma 1093 della legge 296/2006). Si definiscono «agricole» le società che rispettano due requisiti:

- 1 svolgono esclusivamente attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile;

- 2 riportano nella ragione sociale la denominazione «società agricola».

Come chiarito nella circolare 50/E/2010, l'opzione per la tassazione catastale non fa venir meno le modalità di tenuta della contabilità né la natura del reddito che resta di impresa, sebbene determinato in base alle risultanze catastali. A tal fine, le società che compilano il quadro RF (srl e società di persone in contabilità ordinaria) indicano nel rigo RF9 il reddito agrario di cui all'articolo 32 del Tuir (e dominicale se proprietarie del terreno); nel rigo RF31, quale variazione in aumento, riepilogano i costi dell'attività con il codice 8 e nel rigo RF32, quale variazione in diminuzione, i ricavi dell'attività, anche in questo caso indicando il codice 8. Il reddito agrario deve essere rivalutato nella misura del 70% rispetto alle risultanze catastali (80% per il reddito dominicale)

e, successivamente di un ulteriore 30% e ciò anche se la società sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Le società di persone che applicano il regime della contabilità semplificata e che, quindi, compilano il quadro RG devono barrare la casella «Società agricola comma 1093» e indicare, nel rigo RG11, il reddito agrario rivalutato.

PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA

Per le attività connesse che non rientrano nel reddito agrario è necessario indicare l'ulteriore reddito da assoggettare a tassazione. È il caso, ad esempio, delle società che svolgono l'attività connessa di produzione e cessione di energia elettrica che devono dichiarare il reddito nella misura del 25% dei corrispettivi annotati ai fini dell'Iva ad esclusione di quelli

corrispondenti alla franchigia, pari a 2.400.000 Kwh per la produzione di energia con risorse agroforestali e 260mila Kwh per la produzione con risorse fotovoltaiche.

Queste società oltre al reddito agrario ed eventualmente quello dominicale, devono portare in aumento del reddito anche il 25% dell'ammontare dei corrispettivi delle operazioni soggette a registrazione agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto (attenzione quindi che non si applica il criterio di competenza), compilando il rigo RF9 di Redditi nonché i costi ed i ricavi dell'attività rispettivamente nei rigi RF31 (variazione in aumento) e RF55 (variazione in diminuzione), utilizzando il codice 42.

Le società che compilano il quadro RG devono, invece, dichiarare nella colonna 3 del rigo RG2 i corrispettivi percepiti delle operazioni

soggette a registrazione agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto derivanti dall'esercizio di tale attività, relativamente alla componente riconducibile alla valorizzazione dell'energia ceduta, eccetto la quota incentivata mentre nel rigo RG22, devono indicare, con il codice 25, il 75% dei corrispettivi quali costi forfettariamente riconosciuti.

IL QUADRO RS

Infine le società devono anche compilare il quadro dei valori fiscali nel quadro RS (righe da RS27 a RS36 nel modello Redditi SP e righe da RS89 a RS90) affinché, in caso di perdita di efficacia o revoca dell'opzione, siano aggiornati i valori contabili per la successiva determinazione del reddito, con le modalità del reddito di impresa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA