

Liti fiscali. Su cessioni e acquisti le presunzioni si superano solo con prove previste dalla legge > pagina 25

PROFESSIONISTI IMPRESE AUTONOMIE LOCALI

Condominio. Riparte la riforma > pagina 32

Lunedì 4 Settembre 2006

www.ilssole24ore.com

Immobili. La stretta sulle imprese «non operative»

Società in panne sui ricavi presunti dei canoni d'affitto

Le abitazioni rendono sempre meno del tetto fissato al 6%

Saverio Fossati

Tutte finte? L'innalzamento al 6% della soglia minima di redditività del patrimonio potrebbe far scivolare buona parte delle società immobiliari nella scomoda corsia di quelle considerate di comodo. Rischio già segnalato sul Sole-24 Ore del lunedì del 21 agosto.

Come quella soglia sia stata fissata resta un mistero. Ma un'occhiata alla tabella pubblicata a fianco illustra la situazione reale: nel settore abitativo la redditività del 6% è inesistente; negli uffici si verifica con una certa frequenza; con negozi e capannoni industriali è raggiunta sempre. Quindi, solo una forte prevalenza in portafoglio del non abitativo consentirebbe di evitare conseguenze (ma sorgono i problemi segnalati nell'articolo di Raffaele Rizzardi). I dati sono ricavati da quello che dovrebbe essere il riferimento ufficiale del Fisco: l'Osservatorio

sul mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio, che di fatto smentisce la soglia fissata dal Fisco stesso.

I dati si riferiscono a valori di acquisto e a locazioni attuali. Chi ha comprato in passato, nei libri ha valori più bassi, a meno di rivalutazioni. Chi invece abbia concesso in locazione qualche anno fa, si troverà ad avere canoni (e redditività) sensibilmente più bassi.

Il meccanismo potrebbe funzionare (sempre facendo salva la regola aurea che l'abitativo non dà il 6%), quindi, solo per chi compra e affitta adesso; oppure per la società che, grazie a una fortunata combinazione, ha scelto tempi di acquisto, di rivalutazione, e di locazione in perfetto sincronismo con le risultanze degli arcani maggiori governativi.

«Vengono colpite realtà che dovrebbero essere essere avvantaggiate — dice Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia —, perché hanno in portafoglio il 5% dello stock abitativo, pari a 1.250.000 alloggi, tutti in locazione. E di locazioni c'è forte bisogno. Mentre i fondi, favoriti fiscalmente, non investono nel residenziale».

In particolare, il declassamento può colpire le società nate da

spin off immobiliari di banche, coop e simili che utilizzano una buona parte degli immobili abitativi come alloggi a canoni di favore per il personale. Eppure qualche soluzione c'è. «Se si tratta di società dello stesso gruppo — dice Alberto Lunghini, presidente della società di consulenza specializzata Reddy's Group — basta alzare i canoni: si pagheranno meno tasse per l'immobiliare e di più per la società operativa. Più in generale, si possono cedere ad altre società gli immobili a un valore più basso, facendo attenzione al "valore normale" ma considerando che su grossi pacchetti lo sconto è lecito, oppure cedere il solo usufrutto, aspettando che cambi la normativa per riacquistarlo».

Altro elemento da considerare, che renderà difficile per tutte le società ed enti il raggiungimento della soglia del 6%, è il vacancy rate: «Non esiste un patrimonio affittato al 100% e tutto ai canoni di mercato attuali», dice Gualtiero Tamburini, presidente di Assoimmobiliare e coordinatore del settore immobiliare di Nomisma. I patrimoni, spiega Tamburini, transitano a tassi di rendimento mediamente più bassi: è difficile acquistare uffici con rendita sopra il 6 per cento.

Sotto la soglia

Percentuale fra valore di mercato (lordo) e locazioni (netto), in alcune città. Valori in euro al metro quadrato. Dati dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (Omi) dell'agenzia del Territorio

Zona	Minimo			Massimo		
	Valore immobile	Valore affitto	Redditiv. in %	Valore immobile	Valore affitto	Redditiv. in %
Abitazioni civili medie in stato normale						
MILANO						
Centro (Scala) *	6.800	276	4,06	10.000	408	4,08
Periferia (Fulvio Testi) *	1.900	72	3,79	2.400	96	4
ROMA						
Centro (Borgo)	4.450	246	5,53	5.100	282	5,53
Periferia (Portuense)	2.250	126	5,60	2.550	142	5,57
VICENZA						
Centro (entro le mura)	1.640	58	3,54	2.100	80	3,81
Periferia (San Lazzaro)	1.110	41	3,69	1.470	57	3,88
PISA						
Centro	1.760	76	4,32	2.450	101	4,12
Periferia (Barbacina)	1.300	53	4,08	1.930	80	4,15
FOGGIA						
Centro (Municipio)	1.500	60	4,00	2.200	88	4,00
Periferia (Aviatori)	950	39	4,11	1.400	57	4,07
Uffici medi in stato normale						
MILANO						
Centro (Scala) ***	5.500	318	5,78	7.500	432	5,76
Periferia (Fulvio Testi) ***	1.600	92	5,75	2.000	116	5,80
ROMA						
Centro (Borgo)	4.400	270	6,14	4.950	300	6,06
Periferia (Portuense)	2.250	138	6,13	2.550	156	6,12
VICENZA						
Centro (entro le mura)	1.350	88	6,52	1.720	113	6,57
Periferia (San Lazzaro)	980	64	6,53	1.230	80	6,50
PISA						
Centro	1.580	95	6,01	2.340	142	6,07
Periferia (Barbacina)	1.430	85	5,94	2.100	126	6,00
FOGGIA						
Centro (Municipio)	1.300	78	6,00	2.300	138	6,00
Periferia (Aviatori)	1.000	60	6,00	1.500	90	6,00
Negozi medi in stato normale						
MILANO						
Centro (Scala) ***	8.000	500	6,25	12.000	750	6,25
Periferia (Fulvio Testi) ***	1.400	90	6,43	1.800	117	6,50
ROMA						
Centro (Borgo)	4.300	372	8,65	4.950	420	8,48
Periferia (Portuense)	2.200	186	8,45	2.500	210	8,40
VICENZA						
Centro (entro le mura)	2.190	150	6,85	3.250	228	7,02
Periferia (San Lazzaro)	1.100	77	7,00	1.410	98	6,95
PISA						
Centro	2.190	152	6,94	3.270	228	6,97
Periferia (Barbacina)	1.050	71	6,76	1.570	102	6,50
FOGGIA						
Centro (Municipio) **	3.400	204	6,00	4.600	367	7,98
Periferia (Aviatori)	1.050	64	6,10	1.570	112	7,13
Capannoni industriali medi in stato normale						
MILANO						
Periferia (Fulvio Testi) ****	750	52	6,93	950	66	6,95
ROMA						
Periferia (Portuense)	800	75	9,38	900	84	9,33
VICENZA						
Periferia (San Lazzaro)	430	30	6,98	550	38	6,91
PISA						
Periferia (Barbacina) *****	630	36	5,71	880	53	6,02
FOGGIA						
Periferia (Aviatori)	400	24	6,00	550	34	6,18

Nota: (*) Valori in euro al metro quadrato lordo anche per le locazioni; (**) lo stato dei negozi valutati è considerato "ottimo"; (***) lo stato degli uffici valutati è considerato "ottimo"; (****) lo stato dei capannoni industriali valutati è considerato "ottimo"; (*****) si tratta di laboratori e non di capannoni industriali

La forza delle immobiliari

Quadro sinottico della gestione del risparmio nell'edilizia

	Società/enti di gestione immobiliare	Fondi immobiliari
Massa di investimenti in Italia	Oltre il 40% del patrimonio edilizio italiano (di cui il 90% di tutti gli immobili strumentali e il 5% degli abitativi)	Lo 0,4% prevalentemente investito in immobili strumentali
Soggetti giuridici operatori	Oltre 200mila	Oltre 1.000 (compresi i fondi di apporto e quelli riservati)
Numero di addetti e indotto	Oltre 1 milione e mezzo	Alcune decine di migliaia
Investimento residenziale in locazione	5% dello stock abitativo locato	Socialmente ed economicamente irrilevante

Fonte: Assoedilizia

Le regole. Come si arriva al reddito

La manovra non fa sconti agli enti «di comodo»

Roberto Arduini
Angelo Busani

Anche la normativa sulle cosiddette "società di comodo" è stata rinnovata dalla manovra d'estate in senso più penalizzante per il contribuente. L'articolo 35, comma 15, del decreto in questione (il Dl Visco-

ne rispetto alla regola) sia alle società di capitali sia alle società di persone e definisce società di comodo (tecnicamente dette «società non operative») quelle i cui ricavi, risultanti dalle rispettive scritture contabili, si rivelano inferiori rispetto a una certa soglia, la quale si determina moltiplicando alcune poste di bilancio per un dato coefficiente.

In pratica, una società è definita «non operativa» quando i suoi ricavi sono inferiori alla sommatoria dei seguenti prodotti:

- dei titoli e delle partecipazioni anche immobilizzate per il coefficiente 1% (ante decreto 223/2006) e per il coefficiente 2% (post decreto 223);
- delle immobilizzazioni (tecniche) comprese quelle in leasing per il coefficiente 15% (il quale non ha subito variazioni ad opera del Dl 223);
- dei beni immobili per il coefficiente 4% (ante decreto 223/2006) e per il coefficiente 6% (post decreto 223).

Per le basi di calcolo cui ap-

plicare questi coefficienti si deve prendere in considerazione la media triennale.

Esemplificando: con riferimento a una società che abbia da tre anni nell'attivo un solo fabbricato, essa deve ora avere ricavi per almeno il 6% del valore del fabbricato stesso iscritto in bilancio (mentre in precedenza la soglia era il 4 per cento).

I conteggi

Se questa soglia di ricavi, computata come sopra, non viene raggiunta, il fisco calcola — indipendentemente dall'effettivo risultato contabile — un reddito imponibile pari alla seguente sommatoria:

- titoli e partecipazioni anche immobilizzate per 0,75% (ante Dl 223) e per 1,50% (post Dl 223);
- immobilizzazioni (tecniche) comprese quelle in leasing per il 12% (invariato);
- beni immobili per il 3% (ante Dl 223) e per il 4,75% (post Dl 223).

Come si può facilmente nota-

re l'incremento dei coefficienti rischia dunque di comportare ancor più di prima la tassazione di utili in realtà non conseguiti.

In aggiunta a quanto precede, nel caso in cui una società venga classificata "di comodo", non sarà più possibile chiedere a rimborso, cedere o utilizzare in compensazione l'Iva a credito che la stessa società abbia, quale risultante dalla dichiarazione presentata ai fini Iva.

Lo stesso credito, inoltre, in assenza di operazioni attive rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per tre periodi di imposta consecutivi, non potrà più essere "riportato in avanti", dalla società o ente non operativo, a scapito dell'Iva a debito, relativa ai periodi d'imposta successivi.

Norme antielusive

A garanzia del contribuente, il Dl 223 ha introdotto peraltro la possibilità di chiedere al Direttore regionale dell'agenzia delle Entrate, ai sensi dell'articolo 37-bis, comma 8, del Dpr 600/73, la disapplicazione delle norme antielusive qualora il contribuente evidenziasse situazioni straordinarie che di fatto abbiano reso impossibile il conseguimento dei parametri e degli obiettivi previsti dalle medesime disposizioni.

All'interno

LAVORO Congedi e rimborsi per chi adotta

■ Ogni anno oltre 2mila coppie fanno domanda di adozione internazionale: anche per il viaggio all'estero è previsto il congedo non retribuito. E sono rimborsabili dallo Stato fino a metà delle spese sostenute. > pagina 31

AMBIENTE Il danno ambientale ridisegnato dal Codice

■ Il Codice dell'ambiente (Dlgs 152/2006) interviene pesantemente nella materia del danno ambientale recependo la Direttiva 2004/35/Ce e precisandone la definizione. > pagina 35

ENTI LOCALI Sopravvive la prassi dei contratti integrativi

■ Nonostante l'intesa dello scorso maggio negli enti locali si sta integrando, proprio in questi giorni, il fondo per le risorse di entrate, che rappresenta la base per le discussioni sulla contrattazione integrativa. > pagina 36

ANALISI

Beni strumentali più penalizzati

di Raffaele Rizzardi

La scelta della "veste" da attribuire al possesso di determinate attività è un problema costante di qualsiasi ordinamento economico, e si orienta in funzione degli strumenti offerti dal sistema giuridico in continua evoluzione.

Per quanto riguarda il possesso immobiliare riferibile a persone fisiche, la prassi storica delle intestazioni societarie è stata molto variegata. Ad esempio in Piemonte e in Liguria è normale che l'intestazione sia fatta a una società semplice, mentre in altre regioni erano e sono tuttora diffuse società immobiliari di tipo commerciale, e in particolare società in accomandita semplice o Srl.

Il Codice civile impone l'adozione della forma commerciale solo nel caso in cui vengano esercitate attività di impresa, ma prescrive che la scelta di una forma commerciale comporta l'adozione di tutte le regole previste per quel tipo di società, anche nel caso di mancato esercizio. Così anche la normativa fiscale — ora trasfusa nell'articolo 6, comma 3, del Tuir — che considera sempre redditi di impresa quelli provenienti da qualsiasi fonte, se riferibili a società commerciali.

Il ricorso all'intestazione societaria di beni personali era diffuso negli anni '50 e '60, per la funzione di "filtro" rispetto all'effettivo titolare. La completa trasparenza fiscale di qualsiasi intestazione, ora anche fiduciaria, rende sostanzialmente inutile questo tipo di possesso, anche se la struttura societaria può benissimo giustificarsi per motivi economici, e in particolare per una gestione unitaria del patrimonio.

Nell'ambito immobiliare, una recente tendenza sviluppata alla luce del sole, spesso a opera di società quotate, è quella dello spin-off: per motivi finanziariamente indiscutibili, gli immobili strumentali utilizzati direttamente vengono portati in una distinta struttura societaria, e concessi in locazione.

Con le nuove misure di ricavo minimo introdotte dalla manovra estiva, per non essere considerate società di comodo, que-

ste imprese sono particolarmente penalizzate rispetto alle imprese potenzialmente di comodo nel settore abitativo.

L'articolo 90 del Tuir, da ultimo modificato nel collegato alla finanziaria 2006, stabilisce che il reddito degli immobili non strumentali, anche se posseduti nell'ambito di una struttura di impresa, segue i criteri catastali e, ove locati, è dato dal canone di affitto, con la deduzione delle rare spese di manutenzione ordinaria rimaste a carico del proprietario. La locazione di un immobile strumentale da parte di un soggetto impresa, quindi da parte di qualsiasi società commerciale, determina invece un reddito pari al canone di locazione meno gli ammortamenti e gli oneri finanziari.

Immaginiamo quindi un appartamento e un centro commerciale, entrambi locati al 55,0% del valore fiscale di bilan-

REGOLE DA CAMBIARE

Grande disparità con il residenziale. Necessarie modifiche nel senso già seguito ai fini dell'Iva

cio dell'immobile, cioè mezzo punto in meno del 6% ora richiesto ai fini dell'operatività. Per la società titolare dell'appartamento è probabile che il reddito netto del 4,75% sia adeguato, in considerazione delle poche spese deducibili, mentre diventa un multiplo elevato rispetto al vero per chi loca immobili strumentali.

Per i fabbricati sarebbe opportuno operare nelle logiche della legge di conversione, che ha nettamente distinto il regime (Iva) tra immobili abitativi e immobili commerciali, ai quali andrebbe attribuito un ben diverso reddito netto.

E in ogni caso va ricordato che questa normativa nacque consentendo lo scioglimento agevolato delle società, scioglimento che peraltro non è ipotizzabile per le realtà immobiliari e finanziarie costruite con valide ragioni economiche.

paghe.net dispone di controlli parametrici per le quadrature. È la soluzione software innovativa per la gestione integrata delle risorse umane: per questo la scelgono le aziende e gli studi professionali migliori. Per maggiori informazioni: www.inaz.it.

INAZ
INNOVAZIONE AZIENDALE