

FORBES
FOCUS

T A X V I E W

Se il Fisco azzoppa le società immobiliari

DI MARCO ABRAMO LANZA (*)

La fiscalità applicabile agli immobili residenziali costituisce ad oggi un grave freno allo sviluppo del settore nel nostro Paese. La scelta legislativa si è orientata, nel corso degli anni, verso un'accentuazione del possesso privato di residenze e una conseguente penalizzazione della detenzione in forma d'impresa.

Chi possiede un'abitazione privata, come vedremo, non ha passività particolari legate all'Iva, beneficia della cedolare secca sugli affitti (21%) e dopo cinque anni vende con plusvalenze non tassate. Le imprese, al contrario - salvo quelle di costruzione per un periodo predeterminato -, hanno passività per mancata detrazione dell'Iva (cosiddette pro-rata), hanno limitatissime deduzioni dei costi ai fini del reddito e quando alienano gli immobili pagano imposte su eventuali plusvalenze. Chi dunque detiene un immobile privato, spesso ereditato e senza debito, non ha alcun incentivo a vendere se non a prezzi crescenti, atteso che la locazione (tramite la cedolare secca) ha un mitigato impatto fiscale.

La penalizzazione fiscale del settore residenziale per le imprese inizia in ambito Iva, dove la vendita e la locazione di immobili residenziali sono esenti, con rilevanti impatti in termini di indebitabilità dell'imposta pagata a monte. Per le persone fisiche le operazioni di locazione e vendita sono fuori campo Iva. L'operazione va assoggettata all'imposta di registro con aliquote variabili a seconda dell'acquirente (prima casa oppure no) e ad imposte ipotecarie e catastali d'importo fisso e non rilevante. Le imprese di costruzione recuperano l'Iva addebitata. Parallelamente, le relative cessioni sono imponibili ai fini Iva, se entro cinque anni dalla fine dei lavori di costruzione e ristrutturazione solo su opzione del cedente, secondo le regole ordinarie (in caso di acquirente soggetto Iva attraverso il cosiddetto reverse charge) e con imposta di registro ed ipotecarie e catastali in misura fissa.

Quanto alla tassazione sui redditi, gli immobili residenziali detenuti da persone fisiche, sono soggetti ad Irpef solo se locati. In tale evenienza, è soggetto all'imposta sui redditi delle persone fisiche l'ammontare più elevato tra: (a) il valore catastale rivalutatosi del 5% e (b) il 95% del canone di locazione relativo all'anno di riferimento. Infine, il locatore può optare per il regime della cosiddetta cedolare secca, che prevede una tassazione sostitutiva del canone di locazione effettivo, con aliquota del 21% (ridotta al 10% in alcune circostanze). Per le imprese, gli immobili residenziali costituiscono il più delle volte, "beni patrimoniali" che se locati sono imponibili ai fini Ires ed Irap con una deduzione, ai soli fini Ires, delle spese di manutenzione, entro il limite massimo del 15% del canone.

A completamento della disciplina penalizzante, rammentiamo che per le imprese che detengono immobili



Marco Abramo Lanza

“Chi detiene un immobile privato, spesso ereditato e senza debito, non ha alcun incentivo a vendere se non a prezzi crescenti”

residenziali di natura patrimoniale, è applicabile la disciplina delle cosiddette società di comodo, che prevede una tassazione del reddito presunto in base a predeterminati coefficienti stabiliti per legge.

Un ulteriore beneficio per le persone fisiche è costituito dal fatto che l'imposta di registro e le ipo-catastali hanno quale base imponibile non solo (come le imprese) il prezzo di trasferimento, ma anche (se le persone fisiche sono acquirenti) il cosiddetto "prezzo valore", che prevede una base imponibile pari al valore catastale rivalutatosi dell'immobile (sovente inferiore al prezzo di vendita). Infine, la cessione degli immobili residenziali genera un reddito tassabile in capo alle imprese, mentre per le persone fisiche le plusvalenze sono detassate dopo cinque anni di possesso.

Una possibile chiave di volta del sistema - attualmente bloccato - è rappresentato dal mondo dei fondi immobiliari e, in prospettiva, da nuovi strumenti come le Sicaf (società d'investimento a capitale fisso), sia per la capacità di raccogliere ampie disponibilità da investitori istituzionali e stranieri, sia per la fiscalità dei quotisti dei fondi (o dei soci delle Sicaf), che consente di applicare sui proventi immobiliari da vendita o locazione un regime molto più vantaggioso.

(*) Partner dello Studio legale e tributario Biscozzi Nobili