

Dichiarazioni 2014. Le novità per le società che costruiscono o affittano fabbricati - Deducibile l'Imu sugli immobili strumentali

Fisco «super» per le immobiliari

Stretta sulla deducibilità degli oneri finanziari e sulla svalutazione delle rimanenze



Luca Gaiani

■ Con il modello **Unico 2014**, cresce il carico fiscale delle **società immobiliari**. Nella quantificazione delle imposte sul reddito, le società che costruiscono o affittano fabbricati devono fare i conti con alcune penalizzazioni in materia di indeducibilità degli oneri finanziari e delle svalutazioni delle rimanenze.

Svalutazioni indeducibili

Con Unico 2014 trova applicazione per la prima volta la stretta operata dall'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 78/E/2013, sulla deducibilità delle minusvalutazioni delle rimanenze immobiliari. L'Agenzia, sulla base di una interpretazione letterale dell'articolo 92 del Tuir, ha affermato che per i beni valutati a costi specifici secondo le regole del comma 5 di quest'ultimo articolo (tra cui, in particolare, gli immobili), le svalutazioni operate in base al valore normale dell'ultimo mese non assumono effetti fiscali. Questa tesi, che ha come corollario l'irrilevanza, per tali beni, delle sopravvalutazioni rispetto ai costi specifici (ri-

sposta delle Entrate a Telefisco del 30 gennaio 2014), comporta l'obbligo di riprendere a tassazione nella dichiarazione dei redditi ogni minor valore iscritto in bilancio, prima dell'effettiva vendita del bene, anche se basato su elementi certi, come ad esempio i prezzi realizzati dalla stessa impresa su vendite di immobili similari, oppure sui valori indicati in contratti preliminari stipulati sugli stessi beni oggetto di rilevazione nelle rimanenze.

In questi casi, le società immobiliari hanno il dovere civilistico, laddove il prezzo riscontrato dal mercato sia inferiore ai costi di acquisto o di costruzione, di svalutare le rimanenze in bilancio abbattendo il risultato d'esercizio e il patrimonio netto. L'indeducibilità, secondo la tesi del fisco, di tale minor valore genera poi un maggior carico fiscale che contribuisce a generare una ulteriore penalizzazione finanziaria.

Irap in base al bilancio

Solo all'atto della vendita dei beni, le imprese riescono dunque a recuperare fiscalmente i minori valori, il che lascia aperta la possibilità, in presenza dei requisiti previsti dai principi contabili, di stanziare le imposte differite attive sugli importi non dedotti. Anche qualora si aderisca alla tesi delle Entrate, va comunque sottolineato che essa si riferisce esclusivamente alla determinazione del reddito di impresa e non può estendersi alla disciplina dell'Irap delle società di capitali. Per questi contribuenti (articolo 5 del Dlgs 446/97) l'imponibile regionale si quantifica infatti sulla base delle risultanze del bilancio redatto secondo corretti principi

contabili senza considerare le variazioni fiscali previste dal Testo unico. I minori valori attribuiti alle rimanenze in base al valore di mercato dei beni sono dunque interamente deducibili per il calcolo del tributo regionale.

La svalutazione delle rimanenze di immobili in costruzione è in genere correlata (e anzi conseguente) alla mancata capitalizzazione degli oneri finanziari. La società immobiliare subisce dunque una duplice penalizzazione. La minor valorizzazione civilistica delle rimanenze, pur se indeducibile ai fini Ires, abbatte il RoI (differenza tra valore e costi della produzione al lordo di ammortamenti e leasing), impedendo così di dedurre gli oneri finanziari che, se fossero invece stati iscritti a incremento delle rimanenze, sarebbero usciti dal test previsto dall'articolo 96 del Tuir, per essere dedotti senza alcuna limitazione.

Imu deducibile

Per le immobiliari, un modesto bonus fiscale possibile con a partire da Unico 2014 è costituito dalla deducibilità, limitatamente al 30%, dell'Imu pagata nel 2013 sui beni immobili strumentali. Si tratta di tutti i fabbricati che assumono la veste di beni strumentali per natura (gruppi catastali B, C, D, E, nonché categoria A/10), anche se non utilizzati direttamente, oppure per destinazione (fabbricati utilizzati direttamente dall'impresa). Sono altresì interessate le abitazioni concesse in uso a dipendenti che hanno trasferito la loro residenza per lavoro, nell'esercizio di trasferimento e nei due successivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'esempio

IL BILANCIO 2013 DI ALFA IMMOBILIARE SRL

- Alfa Immobiliare Srl ha chiuso il bilancio 2013 con una perdita civilistica, dopo l'Irap ma prima dello stanziamento dell'Ires, di 100mila euro
- Nella valutazione delle rimanenze di fabbricati in costruzione, la società non ha iscritto gli oneri finanziari, sostenuti per 90mila euro, in quanto con la capitalizzazione l'importo sarebbe risultato superiore al valore di presumibile realizzo
- Alfa Immobiliare Srl ha inoltre svalutato la rimanenze di terreni fabbricabili destinati alla vendita per 120mila euro in funzione del valore di mercato riscontrato in base a vendite di lotti analoghi effettuate nell'ultimo mese dell'esercizio
- La società ha sostenuto e pagato Imu 2013 su immobili strumentali (categoria A/10) concessi in locazione a terzi per 15mila euro e Imu su immobili diversi per 20mila euro
- Alfa Immobiliare non ha dipendenti e ha pagato interamente i compensi ad amministratori
- Il risultato operativo lordo (differenza tra valore e costi della produzione senza considerare ammortamenti e canoni di leasing) è negativo a seguito della svalutazione delle rimanenze
- L'Irap versata nel 2013 è pari a 5mila euro. L'Irap di competenza del 2013 è pari a 6mila euro

IL MODELLO UNICO 2014

- La società, adeguandosi alla risoluzione 78/E/2013, recupera a tassazione la svalutazione di 120mila euro del valore dei terreni valutati a costi specifici (RF12)
- La società recupera a tassazione (RF15) gli interessi passivi di 90mila euro non avendo un Rol positivo e non avendo iscritto gli interessi a incremento del valore delle rimanenze di immobili in costruzione
- La società recupera a tassazione le imposte indeducibili (RF16) per Irap (6mila) e Imu, procedendo poi a dedurre il 10% di Irap (500) in quanto sostiene oneri finanziari e il 30% dell'Imu (4.500) pagata sugli immobili strumentali (RF55 cod. 12 e cod. 38)
- L'imponibile Ires liquidato nel modello Unico 2014, a seguito delle riprese fiscali, è pari a (-100mila + 120mila + 90mila + 6mila + 15mila + 20mila - 500 - 4.500) = 146mila. L'Ires è di 40.150 euro, che viene iscritta al rigo RF16 unitamente a Irap e Imu (totale 81.150)
- La società deve valutare se iscrivere nel conto economico un importo a titolo di Ires anticipata sulle variazioni in aumento per svalutazione delle rimanenze e per interessi indeducibili

LA COMPILAZIONE

Variazioni in aumento	RF7	Quote costanti delle plusvalenze patrimoniali e delle sopravvenienze attive imputabili all'esercizio	1		2	,00	,00		
	RF8	Quote costanti dei contributi o liberalità costituenti sopravvenienze attive imputabili all'esercizio (art. 88, comma 3, lettera b)					,00		
	RF9	Reddito determinato con criteri non analitici					,00		
	RF10	Redditi di immobili non costituenti beni strumentali né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività					,00		
	RF11	Spese ed altri componenti negativi relativi agli immobili di cui al rigo RF10					,00		
	RF12	Ricavi non annotati	Parametri e studi di settore		Maggiorazione				
			1	,00	2	,00	3	,00	
	RF13	Rimanenze non contabilizzate o contabilizzate in misura inferiore a quella determinata ai sensi del Tur (artt. 92, 92-bis 93, 94)					120.000	,00	
	RF14	Compensi spettanti agli amministratori ma non corrisposti (art. 95, comma 5)						,00	
	RF15	Interessi passivi indeducibili		1	90.000	,00	2	90.000	,00
	RF16	Imposte indeducibili o non pagate (art. 99, comma 1)						81.150	,00