

Società immobiliari – Ammortamento immobili strumentali

11 Maggio 2004

Con la **Risoluzione n.56/E del 9 aprile 2004**, l'Agenzia delle Entrate afferma che la deducibilità del costo sostenuto per l'acquisto di un bene strumentale, mediante il meccanismo dell'ammortamento, deve avvenire nei limiti prefissati dal legislatore, tenendo conto del normale utilizzo del bene nel relativo settore produttivo in cui opera il possessore.

Quindi, a nulla rileva, sotto il profilo fiscale, il fatto che il bene sia temporaneamente impiegato in un settore economico diverso, rispetto a quello di appartenenza del proprietario, in forza di un contratto di locazione o comodato. Ciò in ragione del fatto che la quota annualmente deducibile da quest'ultimo è quantificata in un valore medio, slegato da una stima oggettiva del deperimento realmente subito dal medesimo bene per effetto dell'utilizzo nel processo produttivo.

Nello specifico, in risposta ad un'istanza d'interpello, l'Amministrazione finanziaria coglie inoltre l'occasione per definire i criteri di procedimento dell'ammortamento fiscale per gli immobili di proprietà di una società immobiliare.

In particolare, fermo restando il principio stabilito all'art. **102, comma 1, del TUIR** secondo cui «*le quote di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali per l'esercizio dell'impresa sono deducibili a partire dall'esercizio di entrata in funzione del bene*», in relazione all'ammortamento degli immobili di proprietà di una società immobiliare, occorre distinguere i seguenti casi:

a) immobili non strumentali per natura

(immobili non strumentali e immobili strumentali per destinazione di cui all'art.43, comma 2, primo periodo, del TUIR)

Sulla base di un già consolidato orientamento amministrativo e giurisprudenziale, secondo il quale un immobile locato da una società immobiliare non può essere considerato strumentale all'attività imprenditoriale, ma costituisce più propriamente l'oggetto dell'attività stessa (per esempio, un fabbricato a destinazione abitativa), l'Agenzia delle Entrate ribadisce che, ai sensi dell'**art.90, comma 2, del TUIR**, nessuna quota di ammortamento e nessun altro componente negativo relativo al bene immobile locato potranno essere dedotti dalla società immobiliare. L'immobile concorre, pertanto, alla formazione del reddito d'impresa come reddito fondiario, secondo le disposizioni del Capo II, Titolo I del TUIR.

b) immobili strumentali per natura

(immobili di cui all'art.43, comma 2, secondo periodo, del TUIR – Gruppi catastali B, C, D, ed E e categoria catastale A/10)

Il coefficiente di ammortamento fissato per gli immobili strumentali di proprietà delle società immobiliari è stabilito secondo le indicazioni del D.M. 31 dicembre 1988 (Sezione Attività non precedentemente specificate, punto 2- altre attività, alla voce edifici). Questo è determinato nella misura del 3% e si applica prescindere dall'effettivo utilizzo dello stesso da parte del possessore o dalla sua eventuale locazione a terzi.

Ai fini dell'ammortamento fiscale dell'immobile concesso in locazione, pertanto, la società immobiliare è tenuta ad applicare l'aliquota sopra indicata del 3%, indipendentemente dal settore di attività nel quale opera il soggetto utilizzatore effettivo del bene.

[4009-Risoluzione n.56-E del 9 aprile 2004.pdf](#)[Apri](#)