logo FiscoOggi
Image not found or type unknown

Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Normativa e prassi

Niente scorporo per gli edifici non significativi

13 Novembre 2008

In tali casi il valore fiscalmente ammortizzabile sarà pari al costo effettivamente sostenuto per la realizzazione del fabbricato

Thumbnail
Image not found or type unknown

La procedura di scorporo del valore del terreno da quello del fabbricato non è applicabile in presenza di edifici non significativi. In tale ipotesi, infatti, il valore fiscalmente ammortizzabile è pari al costo effettivamente sostenuto per la realizzazione del fabbricato.

Questo il principio contenuto nella **risoluzione n. 434/E** del 12 novembre.

Le regole dello scorporo

L'articolo 36 del Dl 223/2006 ha introdotto, con i commi 7, 7-*bis* e 8, alcune disposizioni finalizzate a rendere fiscalmente non ammortizzabile il valore del terreno sul quale insiste un fabbricato. In particolare, i commi 7 e 8 dettano le regole per determinare il valore fiscalmente ammortizzabile dei fabbricati acquisiti in proprietà.

Il comma 7-*bis*, invece, estende la disciplina prevista per gli immobili acquisiti in proprietà anche a quelli acquisiti con un contratto di locazione finanziaria. In tal modo, si uniforma il trattamento fiscale dei canoni relativi all'acquisto in *leasing* di un fabbricato a quello applicabile al costo sostenuto per l'acquisto del medesimo fabbricato a titolo di proprietà.

Nel determinare la quota dell'immobile riferibile al terreno (non ammortizzabile), il comma 7 richiede la necessità di considerare il maggiore tra:

- il valore dell'area indicato in bilancio
- il valore forfetario ottenuto applicando le percentuali del 20% (o del 30% per i fabbricati industriali) al costo complessivo dell'immobile (area + fabbricato).

Ipotizzando, ad esempio, la situazione di un contribuente che ha acquisito un fabbricato industriale di valore complessivo pari a 20mila euro, di cui 16mila riferibili al fabbricato e 4mila all'area, il valore dell'area non ammortizzabile è pari a 6mila euro (30% di 20mila), mentre la quota riferibile al fabbricato che potrà essere ammortizzata è pari a 14mila euro (20mila - 6mila).

La regola appena evidenziata è applicabile non solo in presenza di immobili funzionanti ma anche nell'ipotesi in cui oggetto dell'acquisto sia un "edificio significativo", ossia un edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura (articolo 2645-*bis* del Codice civile).
In particolare, la circolare 1/2007 ha precisato che in presenza di "edifici significativi" il valore complessivo dell'immobile deve comprendere i costi incrementativi sostenuti per renderlo pienamente funzionante, ovvero quelli sostenuti fino all'entrata in funzione del bene nel ciclo produttivo.

Si ipotizzi, ad esempio, la situazione di un contribuente che ha acquisito un edificio significativo di valore complessivo pari a 40mila euro e sul quale ha successivamente sostenuto dei costi incrementativi (manutenzione, riparazione, ammodernamento, trasformazione e ampliamento) per l'entrata in funzione del bene nel ciclo produttivo pari a 15mila euro.
In tale ipotesi, per determinare il valore dell'area non ammortizzabile, occorre applicare la percentuale del 20% su 55mila euro, ossia sul costo complessivo dell'immobile (40mila) comprensivo degli oneri incrementativi (15mila). Ne deriva un valore dell'area pari a 11mila euro (20% di 55mila) e un valore del fabbricato ammortizzabile pari a 44mila euro (55mila - 11mila).

L'intervento dell'agenzia delle Entrate

L'Agenzia, con la risoluzione 434/2008, ha chiarito che le regole di determinazione del valore ammortizzabile sopra evidenziate non sono applicabili nell'ipotesi in cui si acquisisce un'area sulla quale è situato un edificio non significativo. In tali casi, infatti, il valore dell'edificio fiscalmente ammortizzato è pari al costo effettivamente sostenuto per la realizzazione del fabbricato.
In altri termini, in presenza di edifici non significativi non è applicabile la procedura di scorporo prevista nel predetto comma 7, poiché assume rilevanza l'effettivo costo di realizzazione del bene.

Un esempio pratico

Si consideri una società che ha acquisito un'area sulla quale esistevano delle opere non idonee a configurare un edificio significativo secondo la definizione contenuta all'articolo 2645-*bis* del Codice civile. In particolare, l'area acquisita è comprensiva di recinzioni, tubazioni, piazzali e marciapiedi, per un valore complessivo pari a 80mila euro. Su tale area la società ha successivamente realizzato

un fabbricato strumentale all'attività esercitata, sostenendo costi per 180mila euro.

In tale situazione, il valore fiscalmente ammortizzabile è pari a 180mila euro, ossia al costo effettivamente sostenuto per la realizzazione del bene fino all'entrata in funzione nel processo produttivo.

di

Vincenzo Cipriani

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/niente-scorporo-edifici-non-significativi