

**SOCIETÀ IMMOBILIARI E REVIVISCENZA  
DELLA « STRUMENTALITÀ PER DESTINAZIONE »:  
DALLA RIVALUTAZIONE, ALLE ASSEGNAZIONI,  
ALLA *PARTICIPATION EXEMPTION***

di Monica SECCO, Marco GHELLI, RL

*Sulla rilevanza della « destinazione all'attività d'impresa » degli immobili strumentali « per natura »: dalla participation exemption, alle rivalutazioni, alle assegnazioni ai soci (Monica Secco, Marco Ghelli)*

Il concetto di « immobile strumentale per natura » ha per lungo reso irrilevante la distinzione tra immobili utilizzati direttamente per l'attività d'impresa, immobili locati a terzi a fini di investimento, ed immobili locati a società del gruppo, nei cui confronti si svolge una attività di direzione e coordinamento.

Queste ulteriori distinzioni hanno rivestito negli ultimi anni qualche interesse ai fini di specifiche leggi, quali quelle di rivalutazione e di estromissione dei beni d'impresa e sull'assegnazione agevolata dei beni ai soci. Oggi però la « destinazione » di beni comunque già strumentali « per natura » diventa ancora più rilevante a seguito dell'esclusione della « *participation exemption* » per le società immobiliari (art. 87, lettera *d*, T.U.I.R secondo cui è esclusa da esenzione la partecipazione quando il valore del patrimonio della società partecipata è costituito prevalentemente da impianti e fabbricati non direttamente utilizzati nell'esercizio d'impresa).

Con il presente intervento cercheremo di analizzare quando un immobile « strumentale per natura » affittato a terzi, possa essere considerato immobile destinato all'attività dell'impresa, cercando di

distinguere fra l'immobile detenuto come mero investimento, ed immobile affittato a terzi, ma utilizzato come strumentale per l'esercizio della attività d'impresa.

1. *I principi contabili: la distinzione fra gli immobili strumentali e gli immobili investimento*

In via preliminare rileviamo che, nell'ambito dei Principi Contabili nazionali, non vi è alcuna differenziazione fra gli immobili strumentali utilizzati per l'attività dell'impresa, e quelli detenuti come mero investimento immobiliare. Alcune indicazioni utili allo scopo si trovano, tuttavia, nel Documento n. 16, dedicato alle « immobilizzazioni materiali », dove i fabbricati vengono suddivisi in fabbricati civili e in fabbricati industriali e, con riferimento ai primi, il paragrafo D.XI.5 prevede che i fabbricati civili, rappresentanti un'altra forma di investimento (rispetto cioè a quelli strumentali e a quelli a questi ultimi assimilati), possono non essere ammortizzati.

La distinzione è invece assai rilevante e diffusamente trattata negli IAS, che distinguono fra gli immobili strumentali all'attività, cui vanno applicate le regole riferibili a tutti i cespiti strumentali, e quelli posseduti a titolo di investimento, al fine di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito che origina flussi finanziari indipendenti dalle altre attività possedute dall'impresa. Ciò distingue un investimento immobiliare da un immobile utilizzato quale bene strumentale da parte del proprietario, e che quindi contribuisce indirettamente ad altre attività utilizzate nel processo produttivo. Per questi ultimi immobili si applica lo IAS 16.

Tale distinzione genera due categorie di immobili a cui si applicano regole contabili assai differenti in quanto lo IAS 16, equipara gli immobili ad ogni altro cespite, mentre lo IAS 40 detta regole applicative che evidenziano il carattere finanziario degli investimenti immobiliari. Nello specifico lo IAS 16 tendenzialmente considera il costo storico degli investimenti e ne disciplina il relativo ammortamento, mentre lo IAS 40 non considera gli ammortamenti e si concentra sul *fair value*, o valore di mercato.

Lo IAS 40 esclude suo ambito applicativo l'immobile affittato a

terzi, quando l'impresa fornisce al locatario, in aggiunta alla disponibilità di spazi, anche servizi sussidiari significativi. Non è necessario che tali servizi siano predominanti, il Principio Contabile prevede che essi debbano comunque essere una componente significativa del progetto d'impresa considerato nel suo insieme.

Oltre alla « significatività » dei servizi resi, lo IAS 40 richiede che gli stessi siano (i) resi agli occupanti dell'immobile e (ii) sussidiari a questo.

La previsione che i servizi siano resi agli occupanti degli immobili, lascia intendere che i servizi devono essere al locatario e devono essere di sua utilità. La *ratio* di questa ulteriore specificazione fatta dal Principio Contabile è facilmente intuibile; nel caso in cui l'impresa fornisca un coacervo di servizi, ma gli stessi non siano resi al locatario bensì a terzi, la locazione manterrebbe intatte tutte le caratteristiche tipiche dell'investimento immobiliare (mero godimento dei canoni), in quanto l'attività di servizi resi non sarebbe mai collegata all'immobile, che non potrebbe mai essere considerato strumento necessario per rendere tali servizi. Infatti, l'effettuazione dei servizi non necessiterebbe dell'immobile, né nella fase della produzione (l'attività dei servizi viene realizzata dall'impresa indipendentemente dall'immobile), né dal fruitore dei servizi che, nell'ipotesi, non usa tali spazi. I servizi resi devono essere inoltre « sussidiari » agli occupanti degli immobili, cioè deve esistere un nesso di causale, tra l'attività di servizi resi e la messa a disposizione di spazi.

## 2. Immobili strumentali affittati terzi: analisi di alcune fattispecie di fabbricati destinati all'attività d'impresa

Prendendo a riferimento le caratteristiche che gli immobili affittati a terzi devono avere per non essere considerati un mero investimento immobiliare così come delineate dai Principi Contabili internazionali, vorremmo a questo punto analizzare alcune tipiche attività economiche svolte con l'affitto a terzi dell'immobile « strumentale per natura », per verificare la sussistenza dei requisiti.

Tali caratteristiche sono senza dubbio esistenti negli immobili utilizzati per rendere servizi alberghieri, dove la messa a disposi-

zione di spazi (stanze, sale riunioni), al cliente è sempre collegata ad un insieme di altri servizi resi e che costituiscono una parte significativa del progetto imprenditoriale (*hotel*). Analogamente, è da ritenersi destinato all'attività dell'impresa l'immobile *residence*, quando l'attività della società che affitta gli appartamenti non si esaurisce nella mera messa a disposizione di spazi immobiliari, ma siano offerti al cliente anche una serie ulteriori di servizi, quali ad esempio la pulizia degli appartamenti, la biancheria, l'attività di ristorazione, di gestione del tempo libero degli ospiti *ecc.* (1).

Anche nelle società che rendono servizi di logistica tali caratteristiche risultano evidenti, in quanto oltre alla locazione degli spazi la società offre ai clienti una serie di servizi collegati ed integrati con la locazione dell'immobile, quali lo stoccaggio delle merci e la relativa delle movimentazioni *ecc.* A maggior ragione tali considerazioni si applicano a società alberghiere, dove la proprietà e la gestione degli immobili è affidata a società immobiliari di gruppo, mentre la gestione dell'azienda è attribuita ad una diversa società operativa del gruppo.

Con riferimento invece alle *holding* che detengono gli immobili industriali del gruppo occorre fare invece alcune distinzioni. Nel caso in cui l'immobile sia dato in locazione alle altre società del gruppo, l'immobile deve essere considerato destinato all'attività d'impresa qualora il rapporto non si esaurisca nella mera locazione, bensì vengano ricompresi con essa una pluralità di servizi utilizzati dalle società che fruiscono anche degli spazi. Cercando di generalizzare, potrebbe essere il caso delle *holding* di servizio, che oltre ad

(1) Anche la Cassazione civile con sentenza del 12 dicembre 2001 n. 156761, ha evidenziato: « che le prestazioni in favore dei clienti di un *residence*, pur differenziandosi da quelle alberghiere in senso stretto, mettendo a disposizione non una stanza, ma un appartamento o mini-appartamento dotato di servizio autonomo di cucina, ricadono nell'ambito dello stesso settore economico, ed assumono ai fini in questione i connotati salienti dell'alloggio in albergo, ove non si esauriscano in detta cessione di godimento immobiliare (in sé propria del rapporto di locazione ad uso abitativo come delineato dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431), in quanto forniscano pure i servizi tipici dell'ospitalità in azienda alberghiera, vale a dire la manutenzione anche ordinaria dei locali e degli arredi, la pulizia, la dotazione ed il cambio della biancheria, la predisposizione e gestione delle utenze (luce, acqua, telefono *etc.*) ».

esercitare la direzione ed il coordinamento, accentrando su se stesse la produzione di una pluralità di servizi utilizzati poi dalle società del gruppo, che utilizzano anche gli immobili. In tali casi l'immobile è da considerarsi strumentale all'attività tipica della *holding* di servizio in quanto l'accentramento di una pluralità di servizi a scopo di ottimizzazione e coordinamento, comprende sia la locazione che i servizi, e questi ultimi sono relativi all'attività svolta dalle controllate negli spazi affittati. Resterà solo da valutare, caso per caso, se i servizi resi sono o meno quantitativamente apprezzabili. Nel caso invece in cui l'immobile della *holding* sia affittato a società del gruppo che però non usufruiscono dei servizi centralizzati, potrebbero sussistere maggiori argomenti per considerare l'immobile come investimento. Analoghe considerazioni valgono per gli immobili passivamente detenuti dalle società « immobiliari di gruppo », che si limitano a detenere gli immobili strumentali utilizzati dalle controllate per il godimento dei relativi affitti senza offrire nessun ulteriore servizio.

Al riguardo si osserva che dalla classificazione degli immobili affittati ad altre società del gruppo tra gli investimenti ne consegue che il bilancio dell'immobiliare riserverà a detti immobili un trattamento contabile assai differente da quello che verrà utilizzato nel consolidato; lo IAS 25, vigente fino alla recente emanazione dello IAS 40, dettava, al paragrafo 4, la presunzione assoluta che gli immobili per essere considerati investimenti non debbono essere posseduti *per essere utilizzati dall'impresa per la sua gestione, né da altra impresa appartenente al gruppo*; ne conseguiva che gli immobili posseduti dalle immobiliari pure, qualora affittati a società del gruppo, configuravano sempre beni strumento per l'attività.

Il nuovo Principio 40 non riporta tale presunzione assoluta, e si limita a segnalare il fenomeno (asimmetrie rispetto al consolidato) e a specificare che (*par. 14*) *l'immobile, nell'ottica della singola impresa che ne è proprietaria costituisce un investimento immobiliare se soddisfa la definizione del paragrafo 4.*

### 3. *Rilevanza della destinazione all'attività dell'impresa nell'ambito degli immobili strumentali per natura*

Abbiamo già rilevato che, a partire dall'entrata in vigore dell'art. 40 (ora art. 43) D.P.R. n. 917/1986, ai fini reddittuali, assume scarsa rilevanza la necessità di individuare se l'immobile « strumentale per natura » affittato a terzi si possa considerare o meno utilizzato nell'esercizio dell'impresa. Gli immobili « strumentali per natura », individuati sulla base delle categorie catastali (2), sono sempre considerati strumentali, e nessun rilievo assume l'utilizzazione degli stessi all'esercizio dell'impresa, in quanto considerati strumentali anche se non utilizzati, dati in locazione od in comodato.

Ai fini dell'imposizione diretta, in generale, una volta accertato che l'immobile affittato a terzi, in base alla categorie catastali di appartenenza è immobile « strumentale per natura », nessuna ulteriore analisi volta a verificarne l'utilizzo diretto all'esercizio dell'impresa è necessaria, in quanto tali immobili sono attratti nell'ambito del reddito d'impresa a prescindere dalla destinazione dell'immobile.

L'accertamento dell'effettivo utilizzo all'interno dell'attività d'impresa degli immobili « strumentali per natura » affittati a terzi, assume rilevanza ai fini della legge di rivalutazione n. 342 del 21 novembre 2000, ai fini della corretta individuazione delle categorie omogenee di appartenenza.

L'art. 4 D.M. 13 aprile 2001, infatti specifica che rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea, ed al successivo comma 5, specifica che i fabbricati, ai fini della classificazione in categorie omogenee, si devono distinguere in (i) nonché fabbricati strumentali ai sensi dell'art. 40 (ora 43),

(2) Come è noto il secondo comma dell'art. 43, individua gli immobili « strumentali per natura » in quelli che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, distinguendoli da quelli « strumentali per destinazione ». Fra gli immobili non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni possono annoverarsi gli interi gruppi B, C, D ed E e la cat. A/10 nel solo caso in cui la destinazione ad ufficio o studio privato sia prevista nella licenza o concessione edilizia (Risoluzione ministeriale 05 marzo 1989, n. 3/350).

comma 2, primo periodo, T.U.I.R., (ii) fabbricati strumentali ai sensi dell'art. 40 (ora 43), comma 2, secondo periodo, T.U.I.R..

Nel caso in cui l'immobile affittato « strumentale per natura » sia destinato all'attività dell'impresa, al fine di evitare violazioni delle consistenze delle categorie omogenee, deve essere ricompreso nella categoria degli immobili « strumentali per destinazione ».

Utilizzando i criteri individuati della legge di rivalutazione, occorre quindi distinguere gli immobili « strumentali per natura » affittati a terzi, tra quelli: 1) « strumentali per natura » e non utilizzati nell'esercizio d'impresa, facendoli rientrare nella categoria omogenea di cui al secondo periodo, del secondo comma dell'art. 43, e quelli 2) « strumentali per natura » utilizzati nell'esercizio dell'impresa da ricomprendere invece nella categoria omogenea di cui al primo periodo, del secondo comma dell'art. 43 e cioè fra i fabbricati « strumentali per destinazione ».

Tale suddivisione trova conferma nella la circolare 18 giugno 2001, n. 57/E/2001/115986, la quale chiarisce, ai fini della corretta individuazione della categoria omogenea di appartenenza, che un immobile, oggettivamente « strumentale per natura » ed utilizzato direttamente per realizzare l'attività dell'impresa, va annoverato nella categoria omogenea degli immobili « strumentali per destinazione ». Ciò in quanto, la concreta destinazione di un immobile « strumentale per natura » all'attività dell'impresa « (...) determina un'ulteriore specificazione della sua qualità di bene (oggettivamente) *strumentale nonché una diversa utilità ai fini dell'esercizio dell'impresa* » (3). Il Ministero chiarisce che, nell'ambito degli immobili strumentali « per natura » la destinazione di tali beni all'utilizzo interno nell'attività tipica dell'impresa, qualifica i medesimi quali beni « strumentali per destinazione », ed, ai fini dell'individuazione della categoria omogenea di rivalutazione, debbano essere ricompresi nei fabbricati di cui primo periodo, del secondo comma dell'art. 43.

La suddivisione effettuata dal legislatore nell'ambito degli immobili oggettivamente strumentali, che costituisce una novità ri-

(3) Circolare ministeriale Agenzia Ent. Dir. Centr. Normativa e contenzioso 18 giugno 2001, n. 57/E/2001/115986.

spetto alle precedenti leggi di rivalutazione, non avrebbe avuto pregio alcuno in base alle indicazioni del principio contabile italiano n. 16, in quanto detti immobili, utilizzati o meno dal possessore, costituivano comunque una classe omogenea, a cui si applicano gli stessi principi in tema di ammortamento e limite massimo di rivalutazione (valore d'uso, par. D.VIII). Alla luce dagli IAS, invece tale suddivisione è assolutamente necessaria, in quanto per i Principi internazionali gli immobili « strumento » (IAS 16) non sono omogenei all'immobile « oggetto » (IAS 40); ne deriva che nell'ambito di tale Principio vanno ricercate le indicazioni per risolvere i casi specifici.

Analoghe considerazioni valgono per l'estromissione dei beni dall'impresa (art. 3, comma 4, legge 28 dicembre 2001 n. 488), in relazione alla quale il Ministero aveva affermato che gli immobili « strumentali per natura » se utilizzati direttamente devono rientrare nel primo periodo del secondo comma dell'art. 43 (strumentali per destinazione). L'articolo in commento, prevedeva infatti che, l'imprenditore individuale che utilizza beni immobili strumentali di cui all'articolo 40 (ora 43), comma 2, primo periodo, T.U.I.R. poteva optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa. Con riferimento all'individuazione dei beni rientranti nell'art. 40, comma 2, primo periodo (strumentali per destinazione), il Ministero nella circolare 12 giugno 2002, n. 50/E, al punto 9.2 chiariva che: « *l'agevolazione in questione si riferisce ai beni immobili strumentali per destinazione, cioè a quelli che, a norma dell'articolo 40, comma 2, primo periodo, del T.U.I.R. sono utilizzati dall'imprenditore esclusivamente per l'esercizio dell'impresa. La norma prescinde dalla categoria catastale di appartenenza dell'immobile, in quanto la condizione essenziale è l'utilizzo esclusivo e diretto dell'immobile da parte dell'imprenditore nella propria attività di impresa (...). Pertanto non possono essere estromessi gli immobili strumentali per natura, concessi in locazione a terzi e quindi non utilizzati direttamente dall'imprenditore, anche se ricompresi nell'inventario* ». La circolare ministeriale 13 maggio 2002, n. 40/E, ha ribadito che « *non possono, in ogni caso, essere estromessi gli immobili che sono strumentali per natura e non sono utilizzati nell'esercizio dell'impresa, anche se indicati nell'inventario* ».

Anche ai fini applicativi di tale legge assume quindi importanza la corretta individuazione della destinazione all'attività dell'impresa degli immobili strumentali per natura affittati a terzi.

La destinazione dell'immobile strumentale affittato a terzi assume rilevanza anche nell'applicazione dell'art. 29, legge 21 dicembre 1997, n. 499 richiamato dalla legge n. 488/01. Tale legge individuava i beni immobili che le società potevano assegnare ai soci usufruendo della speciale disciplina nei: « *beni immobili diversi da quelli indicati nell'art. 40 (ora 43), comma 2, primo periodo del T.U.I.R.* », e cioè potevano essere assegnati solo i beni immobili diversi da quelli « strumentali per destinazione ». Il ministero anche in quella occasione con circolare 21 maggio 1999, n. 112/E/1999/78986, ha affermato che: « *possono essere assegnati in regime agevolato solo beni immobili diversi da quelli « strumentali per destinazione », vale a dire diversi da quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte della società. Da ciò deriva che sono esclusi dall'agevolazione anche i beni immobili i quali, pur essendo per le loro caratteristiche qualificabili tra quelli « strumentali per natura », in quanto non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, sono tuttavia utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte del loro possessore ».*

Pertanto ai fini di tale legge potevano essere assegnati ai soci solo gli immobili « strumentali per natura » affittati a terzi, ma non utilizzati direttamente nell'impresa.

Come anticipato nelle premesse, l'art. 87 richiede, ai fini dell'applicabilità della *participation exemption*, lo svolgimento di una effettiva attività commerciale o industriale da parte della società partecipata, che si presume non sussistere per le partecipate il cui patrimonio è prevalentemente costituito anche da « *fabbricati non utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa* ».

Le società quindi che detengono partecipazioni in società il cui patrimonio sia prevalentemente costituito da immobili « strumentali per natura » affittati a terzi, dovranno verificare se tali immobili possano essere considerati utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa, per usufruire della *participation exemption*.

La circolare ministeriale n. 36/2004/E precisa che non si considerano direttamente utilizzati nell'esercizio dell'impresa i fabbri-

cati concessi in locazione o in godimento, anche attraverso contratti di affitto di azienda. L'affermazione fatta dal Ministero necessita di essere integrata dalla recente risposta dell'Amministrazione finanziaria (4) ad un'interrogazione posta in commissione Finanze della Camera, nella quale viene evidenziato che possono essere considerati direttamente utilizzati nell'attività d'impresa, gli immobili locati per i quali si possa configurare per la società concedente una « gestione attiva ». Traspare da tale risposta che quando la locazione dell'immobile viene fatta in connessione funzionale con una serie di altri servizi da parte del concedente, l'immobile è da ritenersi direttamente utilizzato nell'esercizio dell'impresa.

Il caso oggetto della interrogazione concerneva società che gestiscono gallerie commerciali per le quali la locazione degli immobili rappresenta uno degli elementi che compongono un insieme di servizi quali, ad esempio, la richieste delle licenze commerciali, la promozione e la pubblicità, la pulizia e la manutenzione degli spazi, la predisposizione degli spazi comuni che favoriscano l'intrattenimento dei clienti nonché la fornitura dei servizi comuni necessari per lo svolgimento dell'attività all'interno dei centri commerciali.

L'Agenzia ha ritenuto destinati all'attività dell'impresa quei fabbricati oggetto di una « gestione attiva », la cui locazione, cioè, non rileva autonomamente, ma è in connessione funzionale con una serie di servizi collegati, cosicché la locazione si configura solo come uno dei servizi rientranti in una più complessa e coordinata attività. In tali ipotesi non configura quindi una mera attività di « utilizzazione passiva » dell'immobile, in quanto alla locazione risultano affiancati anche una ulteriore serie di servizi di significativa entità fra loro integrati. In questo caso i fabbricati affittati a terzi possono definirsi utilizzati direttamente per l'esercizio dell'impresa.

#### 4. Conclusioni

La risposta fornita dell'Agenzia delle Entrate in tema di desti-

(4) Risposta del Sottosegretario all'Economia Daniele Malora ad un'interrogazione n. 5-03920 posta in Commissione Finanze della Camera da Maurizio Leo il 9 febbraio 2005.

nazione all'attività dell'impresa degli immobili affittati a terzi si allinea con quanto contenuto nello IAS 40 in tema di distinzione fra « immobile investimento » ed « immobile strumentale ». Infatti viene riconosciuto che un immobile concesso in godimento a terzi può considerarsi un bene direttamente utilizzato per l'esercizio dell'impresa da parte del proprietario quando in base all'attività effettivamente esercitata dal concedente, l'immobile è uno strumento per il conseguimento del fine produttivo dell'impresa e non resta un mero « bene investimento ». La specifica destinazione all'attività dell'impresa dell'immobile affittato è stata denominata « gestione attiva » degli immobili affittati, ove, l'elemento che la differenzia dalla mera attività di godimento dell'immobile, è che la locazione dell'immobile viene ricompresa nella fornitura di un servizio complesso.

Se fra gli immobile dati in locazione la differenziazione fra immobile godimento ed immobile direttamente utilizzato nell'esercizio d'impresa consiste nel ricomprendere la locazione in una fornitura di un complesso e più ampio novero di servizi, la destinazione all'attività dell'impresa deve essere riconosciuta anche in gestioni immobiliari diverse da quelle della locazione dei centri commerciali, quali quelle che abbiamo analizzato in precedenza (*residence, holding di servizi, società di logistica, ecc.*).

In presenza quindi di immobili « strumentali per natura » locati a terzi, per valutare l'effettiva destinazione del bene all'attività dell'impresa, dovrà essere svolta una verifica per accertare, se vi siano ulteriori servizi offerti assieme a quello locativo, e se tali servizi siano una componente significativa del progetto imprenditoriale considerato nel suo insieme, così come indicato anche dallo IAS 40.

#### *Strumentalità per destinazione: un concetto per troppo tempo dimenticato (RL)*

L'articolo che precede si collega ad alcune vecchie riflessioni sull'utilità di una distinguere tra « immobili strumentali per natura » ed immobili strumentali « per destinazione », dove la categoria degli immobili strumentali per destinazione appariva superflua, o meglio

rilevante per i soli immobili che non fossero già strumentali per natura. Ne discendeva che, a partire dall'entrata in vigore del Testo Unico del 1986, era inutile chiedersi, di fronte ad immobili strumentali per natura, a che cosa fossero destinati. La ragione storica di questa disposizione era la lunga vicenda sulla « tassazione autonoma » dei redditi oggettivamente fondiari, diretta ad assicurare la neutralità tra il loro conseguimento in maniera autonoma, oppure attraverso il veicolo di una società commerciale. La normativa precedente cercava di salvaguardare, sugli immobili dati in locazione o in comodato, il regime tipico dei redditi fondiari, stabilendo la determinazione fondiaria, che oggi resiste per gli immobili « civili », e persino l'applicazione dell'ILOR in condizioni di generale perdita di esercizio. Si ebbero quindi ipotesi clamorose di defatiganti contenziosi, come quelli che videro soccombenti gli istituti autonomi delle case popolari, costretti a pagare ILOR sui redditi immobiliari nonostante la posizione di complessiva perdita, come pure quelli che videro soccombenti le società petrolifere che davano in comodato ai benzinai i distributori di carburante.

Col Testo Unico si decise quindi di coniare la categoria degli immobili strumentali per natura, che rendeva irrilevante qualsiasi profilo attinente la destinazione degli immobili medesimi. Tale disposizione permise di usufruire di un regime « d'impresa », del bene (deduzione di interessi passivi e di costi) e nel male (tassazione delle plusvalenze da realizzo), per meri investimenti immobiliari; sarebbe il caso di effettuare ulteriori riflessioni sui relativi flussi reddituali positivi e negativi, relativi all'effettuazione di investimenti immobiliari in forma societaria anziché in forma individuale; è però un argomento per successivi interventi, in quanto in questa sede si tratta di accompagnare lo scritto di Ghelli e Secco, che si sofferma invece sugli effetti del concetto di « strumentalità per natura » sul precedente concetto di « strumentalità per destinazione ». Ebbene, gli autori che precedono hanno giustamente messo in risalto che l'allargamento, a partire dal 1986, del concetto di « strumentalità per natura » ha *marginalizzato* quello di strumentalità per destinazione; la *destinazione* diventava infatti inutile una volta che l'immobile fosse strumentale *per natura*. La rilevanza della destinazione riemergeva solo quando si trattasse di immobili catastalmente clas-

sificati come di civile abitazione, ma utilizzati come ufficio, nel qual caso per la strumentalità occorre l'utilizzazione diretta da parte dell'impresa. Lo stesso poteva forse accadere per i terreni adibiti ad usi non agricoli da parte dell'impresa che ne era proprietaria. Si tratta però di casi marginali rispetto alla portata assorbente del concetto di « strumentalità per natura », ai fini dell'ordinaria determinazione del reddito d'impresa.

All'interno della strumentalità per natura restava però rilevante, ad altri fini puntualmente evidenziati dall'articolo che precede, una strumentalità per destinazione. La strumentalità per natura, ritenuta sufficiente per escludere la « tassazione autonoma » secondo i criteri fondiari, rappresenta comunque un « minus » rispetto ad una strumentalità per destinazione, assicurata dall'utilizzo diretto dell'immobile nell'attività d'impresa. Nei casi di assegnazione agevolata ai soci o di estromissione rispetto all'attività d'impresa, era richiesta la strumentalità per destinazione, ed anche ai fini della rivalutazione del 2000 non potevano certo considerarsi omogenei, anche a parità di categoria catastale, gli immobili utilizzati direttamente (o concessi in locazione a società del gruppo nell'ambito di una attività di direzione e coordinamento), e quelli acquistati a mero scopo di investimento. Oggi la strumentalità per destinazione riemerge nella normativa diretta a negare la *participation exemption* alle società di « mero godimento immobiliare », con un puntiglio forse meritevole di miglior causa in quanto viene così alimentato quel « doppio regime » di circolazione delle partecipazioni che rende spesso torbida e macchinosa la via italiana alla « *participation exemption* ». Ma uno spunto di riflessione per spiegare questa scelta restrittiva sulla *participation exemption* alle società immobiliari sta proprio in una certa larghezza delle sopra descritte regole sulla strumentalità per natura; l'unica controindicazione, in termini di onere fiscale, dell'investimento in immobili strumentali per natura tramite società riguardava appunto la rivendita dell'immobile, ed il realizzo di plusvalenze imponibili, che per i privati sarebbero invece state esenti se ultraquinquennali. Con la cessione delle partecipazioni, la relativa plusvalenza avrebbe potuto invece beneficiare dell'esenzione, e si spiegano così le regole restrittive in esame, ma sull'organicità di questa stratificazione di « azioni e reazioni » legislative sarebbe bene instaurare un apposito « dialogo ».

Anno III, fasc. 4 - aprile 2005

# Dialoghi di Diritto Tributario

MENSILE DI IDEE, SPUNTI E DIALETTICA GIURIDICO-TRIBUTARIA

a cura di

Raffaello Lupi - Dario Stevanato

## In questo fascicolo:

### ATTI AMMINISTRATIVI E CONTENZIOSO

- Quale "protezione" dalla pianificazione fiscale concordata?
- Le irragionevoli disposizioni sul valore presuntivo dei prelevamenti bancari
- Motivazione degli atti impositivi e (ipotetici) riflessi tributari delle modifiche alla legge 241 del 1990

### REDDITO DI IMPRESA E IMPOSTE SUI REDDITI

- Operazioni con l'estero, paradisi fiscali e interposizione di soggetti ubicati in paesi a fiscalità ordinaria
- Società immobiliari e reviviscenza della "strumentalità per destinazione": dalla rivalutazione, alle assegnazioni, alla participation exemption
- Imputazione al collaboratore familiare della plusvalenza da cessione di azienda: sintesi di un dialogo
- Trasparenza, trasformazione di società di capitali in società di persone e perdite pregresse
- Interferenze fiscali e quadro EC del "Modello Unico" di dichiarazione dei redditi
- Le distribuzioni di riserve di capitale eccedenti il costo della partecipazione

### IVA E TRIBUTI INDIRECTI

- Il regime IVA del factoring tra gestione dei crediti e finanziamento



Giuffrè Editore - Milano