

L'INFORMATORE AGRARIO

www.informatoreagrario.it



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.r.l. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

• DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2010

L'imponibile delle società che affittano terreni

Nel modello Unico, ai fini delle imposte dirette, le società devono dichiarare il reddito dominicale rivalutato dell'80%. Il calcolo dell'imponibile nel caso delle società di comodo

di **Daniele Hoffer**

Le società che affittano terreni o fondi rustici (terreni e fabbricati rurali asserviti), pur svolgendo attività di locazione immobiliare, che rientra nell'ambito del reddito d'impresa, in base all'articolo 90 del Testo unico delle imposte sui redditi possono dichiarare, come imponibile fiscale, ai fini delle imposte dirette, il reddito dominicale rivalutato dell'80%; lo stesso imponibile fa riferimento per il calcolo dell'Irap.

Nel caso di società di capitali, invece, per il calcolo dell'imponibile Irap vanno dichiarati i ricavi effettivi (canoni di affitto) e i costi rilevabili dal conto economico, in quanto, a differenza delle società di persone, devono considerare gli elementi riportati nel bilancio secondo le regole civilistiche senza le rettifiche fiscali.

Per le società con gli immobili concessi in affitto la legge n. 244/2007 ha inoltre stabilito che i limiti alla deducibilità dei componenti negativi, di cui all'articolo 90 del Tuir, non si applicano agli interessi passivi riferiti a finanziamenti relativi all'acquisto degli immobili, che divengono così deducibili dal reddito dominicale.

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 340/2007 evidenzia che, anche per una società semplice che affitta l'azienda agricola, terreni e fabbricati, i redditi derivanti dall'affitto di fondo rustico (terreni con fabbricati rurali) rimangono imponibili fiscalmente sulla base del reddito dominicale catastale. Nella risoluzione, inoltre, l'Agenzia precisa che, a seguito della cessazione dell'attività agricola dovuta all'affitto dell'azienda, la società non è più tenuta al versamento dell'Irap, non essendo più soggetto passivo dell'imposta. Presupposto

per applicare l'Irap è infatti l'esercizio abituale di un'attività autonomamente organizzata, il quale viene meno se la società semplice cessa di svolgere attività agricola e affitta il fondo.

Se invece c'è un contratto di affitto d'azienda, ovvero quando nell'affitto sono compresi anche macchinari, beni e attrezzatura varia, l'imponibile fiscale va determinato sulla base dei ricavi effettivi, rientrando tra i redditi diversi.

Gli studi di settore

Queste società con attività di locazione (ad esclusione delle società semplici) sono soggette agli studi di settore e alla normativa sulle società di comodo.

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 27/E del 18-6-2004, ha però evidenziato che, nei casi in esame, gli studi di settore non sono rilevanti, in quanto non possono stimare correttamente tale attività. Si devono dunque compilare i modelli per gli studi di settore, considerando però quanto rilevato dall'Agenzia nel caso in cui non si risultasse congrui o

coerenti con i risultati che derivano dall'applicazione degli stessi studi.

Non facendo l'adeguamento, tale circostanza è sicuramente opponibile agli Uffici finanziari in caso di verifica.

Se la società, oltre all'affitto dei terreni, svolge anche altre attività, gli Uffici finanziari nel caso di accertamento dovranno ugualmente tener conto del contenuto della citata circolare dell'Agenzia.

Ai fini del calcolo degli studi di settore e della compilazione dell'apposito prospetto, vanno riportati i costi e i ricavi effettivi che emergono dalla contabilità, che non corrispondono però all'imponibile fiscale calcolato in modo forfettario sulla base del reddito dominicale. Questo potrà far emergere un errore in fase di invio telematico del modello Unico, che richiederà necessariamente una forzatura.

Società di comodo

Le società in questione rientrano anche nella disciplina delle società di comodo, in base alla quale per essere considerata operativa la società deve aver realizzato ricavi che siano almeno pari al 6% del valore degli immobili, al 2% del valore delle partecipazioni, e al 15% del valore degli altri beni (vedi anche *L'Informatore Agrario* n. 16/2010).

Anche in questo caso, ai fini del calcolo, si devono considerare i ricavi effettivi che risultano dalla contabilità, come specificato dalla circolare ministeriale n. 137/1997. Se questi risultano superiori ai ricavi minimi richiesti dalla normativa sulle società di comodo, nella dichiarazione dei redditi si deve indicare come imponibile il reddito dominicale rivalutato, mentre se i ricavi effettivi rilevati dalla contabilità (ordinaria o semplificata) risultano inferiori, nella dichiarazione il reddito imponibile deve essere determinato sulla base dell'1,5% del valore delle partecipazioni, del 4,75% del valore degli immobili e del 12% del valore degli altri beni, come previsto dalla stessa normativa sulle società non operative.

La circolare n. 25/2007 stabilisce, con applicabilità però poco chiara, che la determinazione forfettaria del reddito può costituire un'oggettiva situazione che rende impossibile il conseguimento del reddito imponibile minimo; inoltre, per le società che hanno stipulato accordi in materia di contratti agrari di cui all'articolo 45 della legge n. 203 del 3-5-1982, per giustificare il mancato superamento del reddito minimo per l'operatività può assumere rilevanza il canone di locazione risultante. •



Quando nell'affitto sono compresi anche i macchinari e le attrezzature, l'imponibile fiscale si determina sulla base dei ricavi effettivi