



LE DIMORE STORICHE:
ORGANIZZARE L'OGGI,
PIANIFICARE IL DOMANI

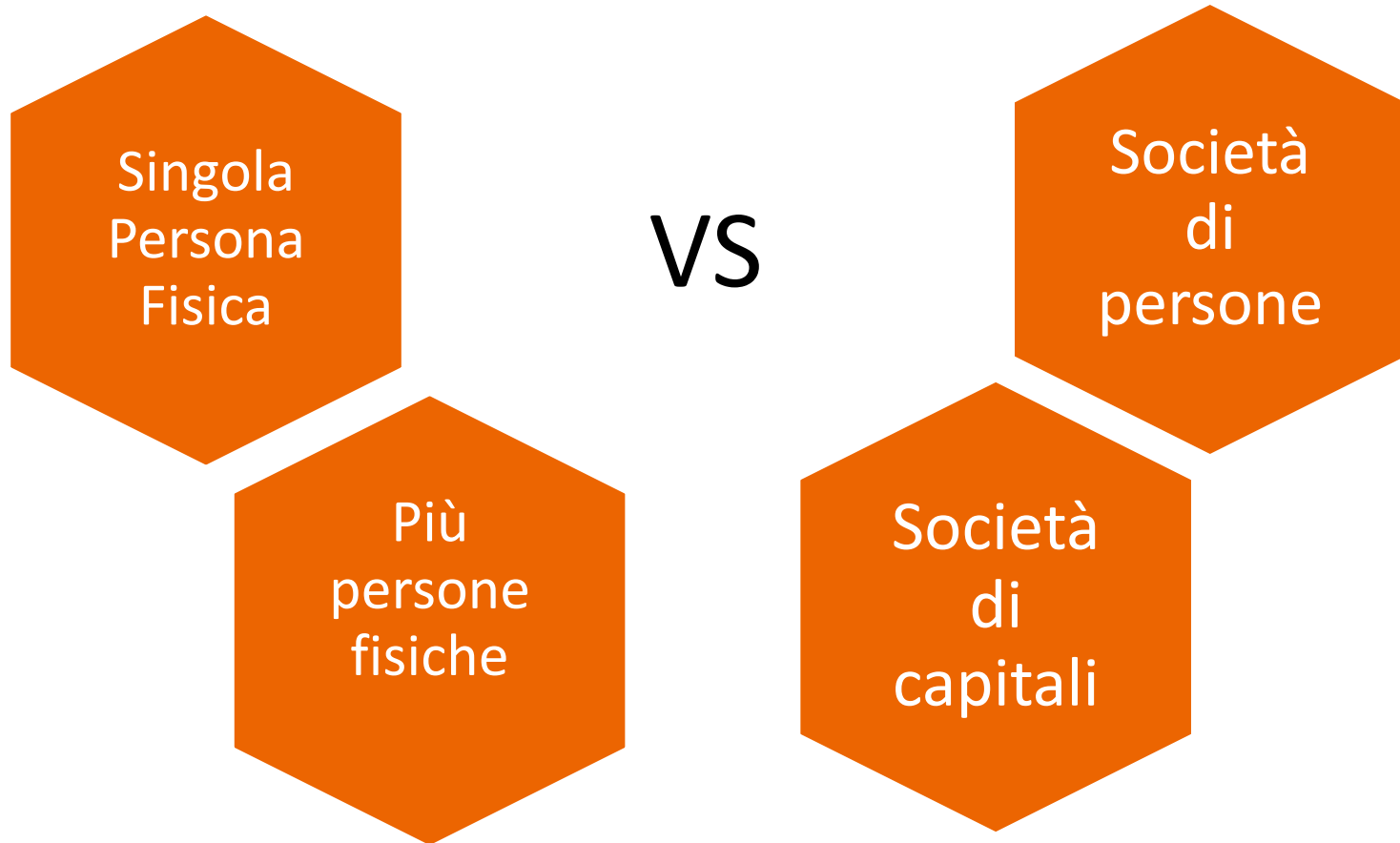
ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?

Un civilista e un fiscalista a confronto

AVV. CLAUDIA BARONE

AVV. ANTONIO FIORENTINO MARTINO

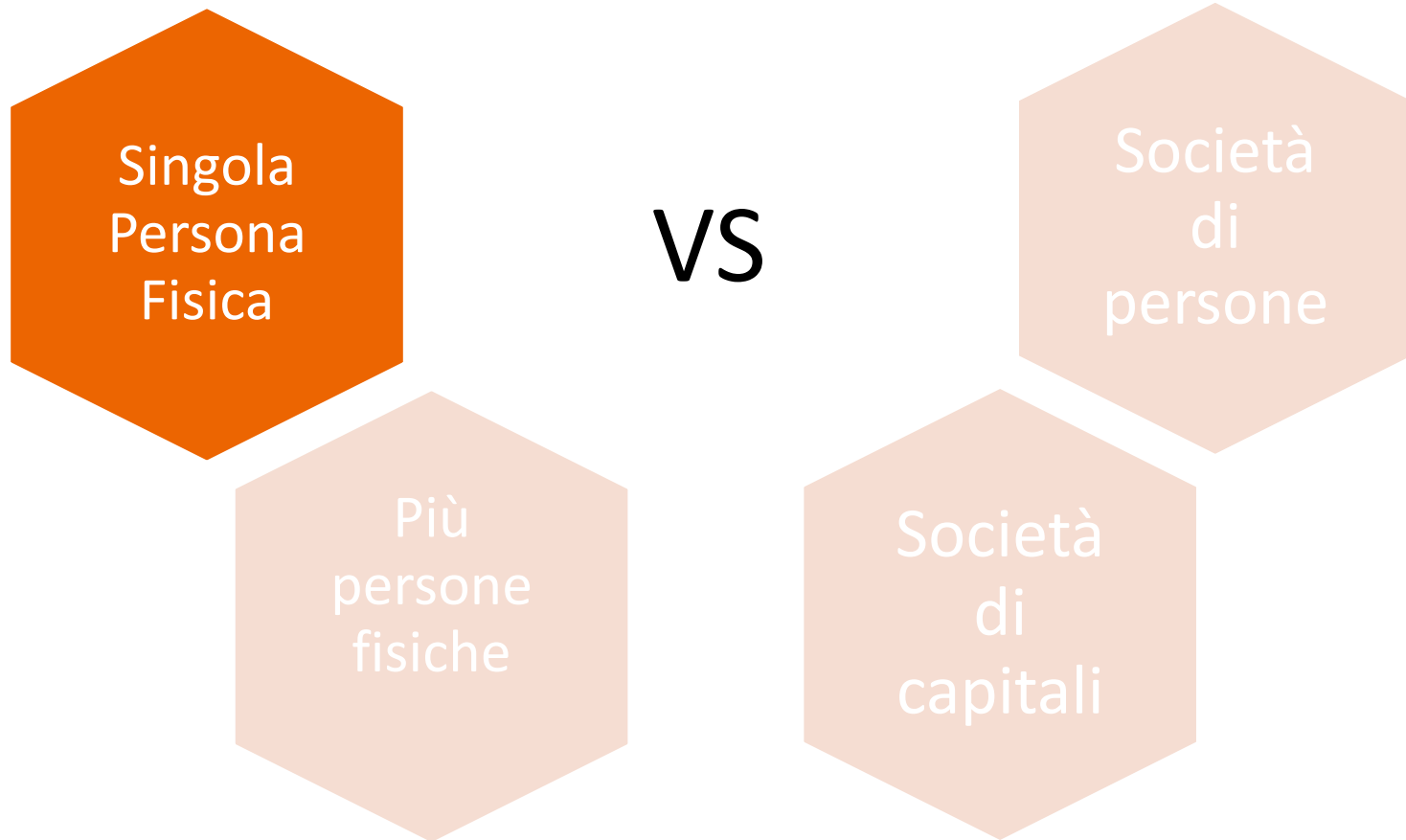
ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



The background is a blurred image of a house with a red roof on the left and a person standing on the right. The text is centered over the house.

**PROPRIETÀ
DELL'IMMOBILE IN CAPO
A PERSONA FISICA**

ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



UNICA PERSONA FISICA PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE

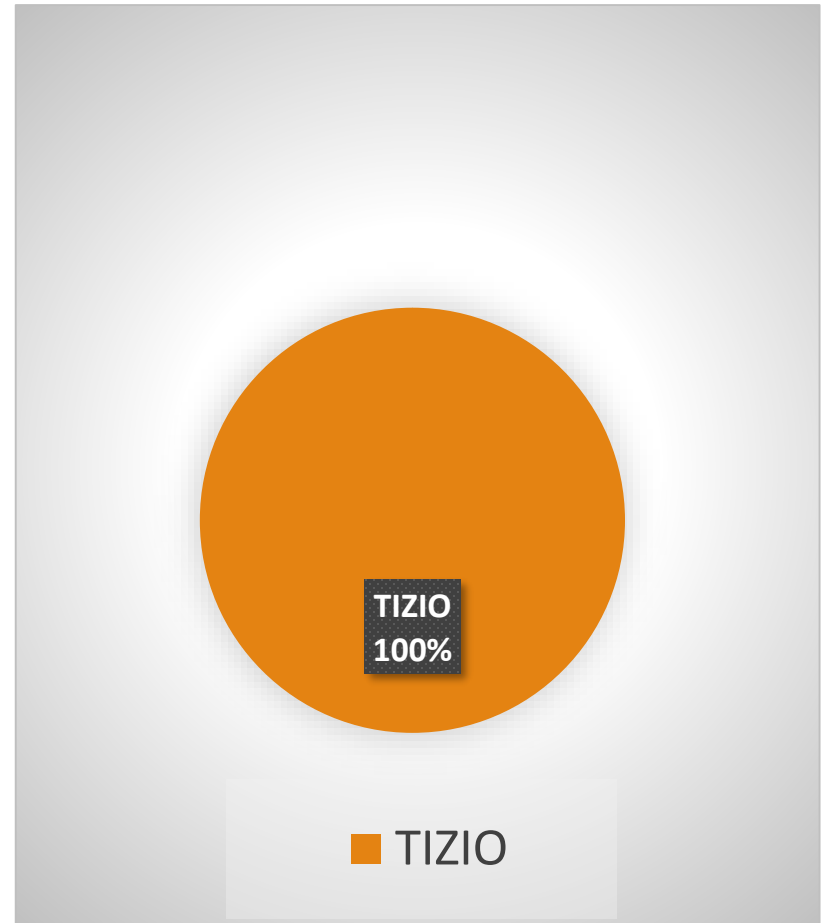
GESTIONE E DISPOSIZIONE

Tizio in quanto unico proprietario dell'immobile è anche l'unico centro di imputazione di:

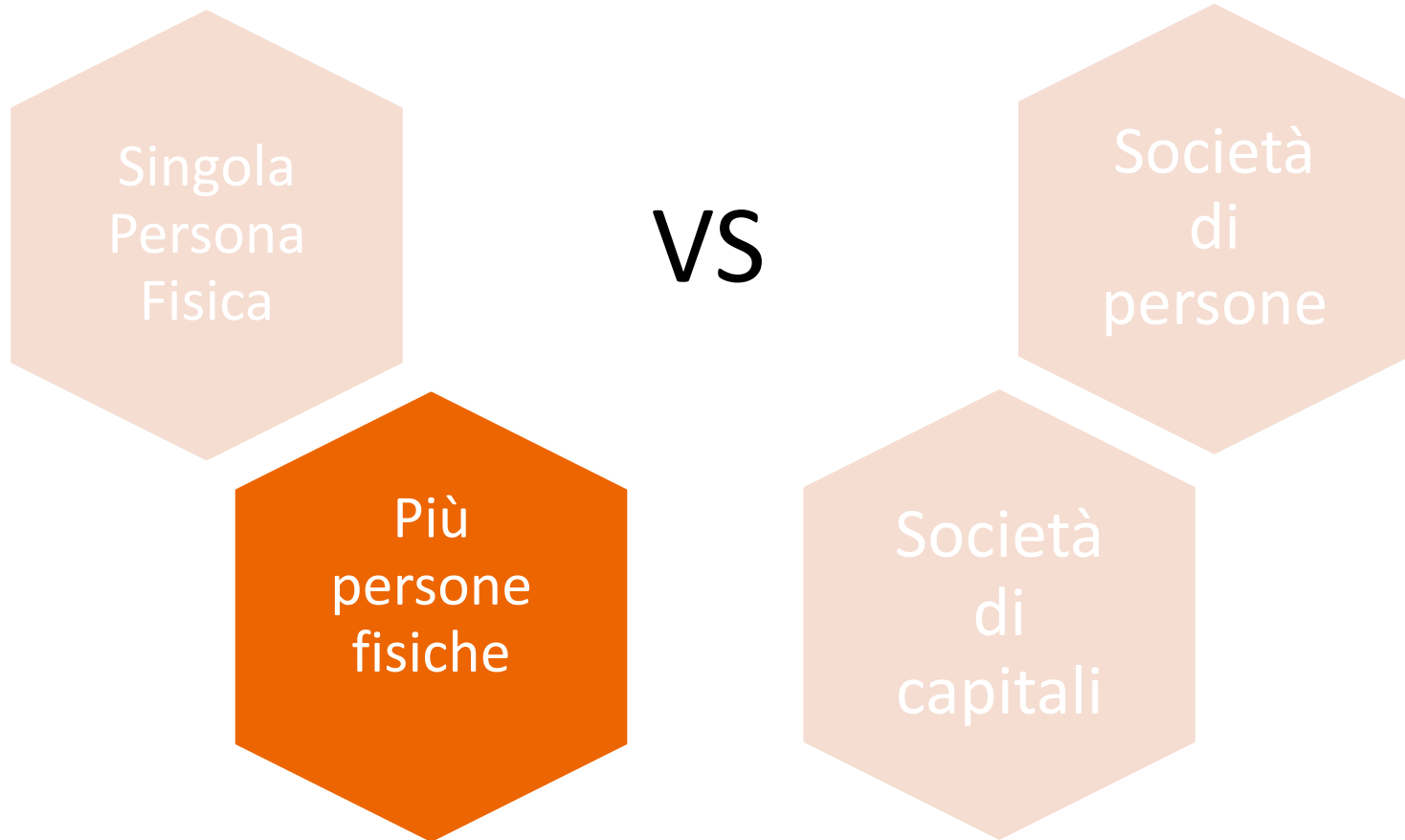
- ✓ Responsabilità
- ✓ Amministrazione
- ✓ Scelte di disposizione / godimento

SUCCESSIONE

Alla morte di Tizio l'immobile verrà trasferito ai suoi eredi secondo le regole della successione



ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE IN CAPO AD UNA PLURALITÀ DI PERSONE FISICHE

CASISTICA

- ✓ Più comproprietari con quote uguali
- ✓ Più comproprietari con quote disomogenee
- ✓ Due comproprietari al 50%
- ✓ Un comproprietario di maggioranza e un comproprietario di minoranza

DISCIPLINA

- ✓ Legale sulla comunione
 - uso della cosa
 - amministrazione ordinaria
 - amministrazione straordinaria
 - atti di disposizione
 - spese
 - successione
- ✓ Regolamento di comunione
 - amministrazione ordinaria -> maggioranza di quote
 - amministrazione straordinaria / limitazione ai diritti dei comproprietari -> unanimità



PROPRIETÀ
DELL'IMMOBILE IN CAPO
A SOCIETÀ

LA SOCIETÀ IN PILLOLE

Art. 2247 c.c.: «*con il contratto di società due o più persone conferiscono beni o servizi per l'esercizio comune di un'attività economica allo scopo di dividerne gli utili*».

Le società sono enti associativi a base contrattuale che si caratterizzano per la presenza di tre elementi:

- ✓ conferimento soci -> apporto iniziale da parte di ciascun socio per concorrere a dotare la società di un proprio patrimonio
- ✓ esercizio comune di un'attività economica (di natura commerciale o meno)
- ✓ la divisione degli utili

TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE IN CAPO ALLA SOCIETÀ

PERCHÉ SÌ?

- ✓ Efficienza/accentramento della gestione in caso di proprietà frazionata
- ✓ Segregare l'immobile VS creditori del/i proprietario/i
- ✓ Pianificare il passaggio generazionale

PERCHÉ NO?

- ✓ Prelazione dello Stato (per gli immobili di interesse culturale)
- ✓ Costi di costituzione, conferimento e gestione della società

COME?

- ✓ la società semplice
- ✓ la società in nome collettivo
- ✓ la società a responsabilità limitata

SOCIETÀ di PERSONE e SOCIETÀ di CAPITALI



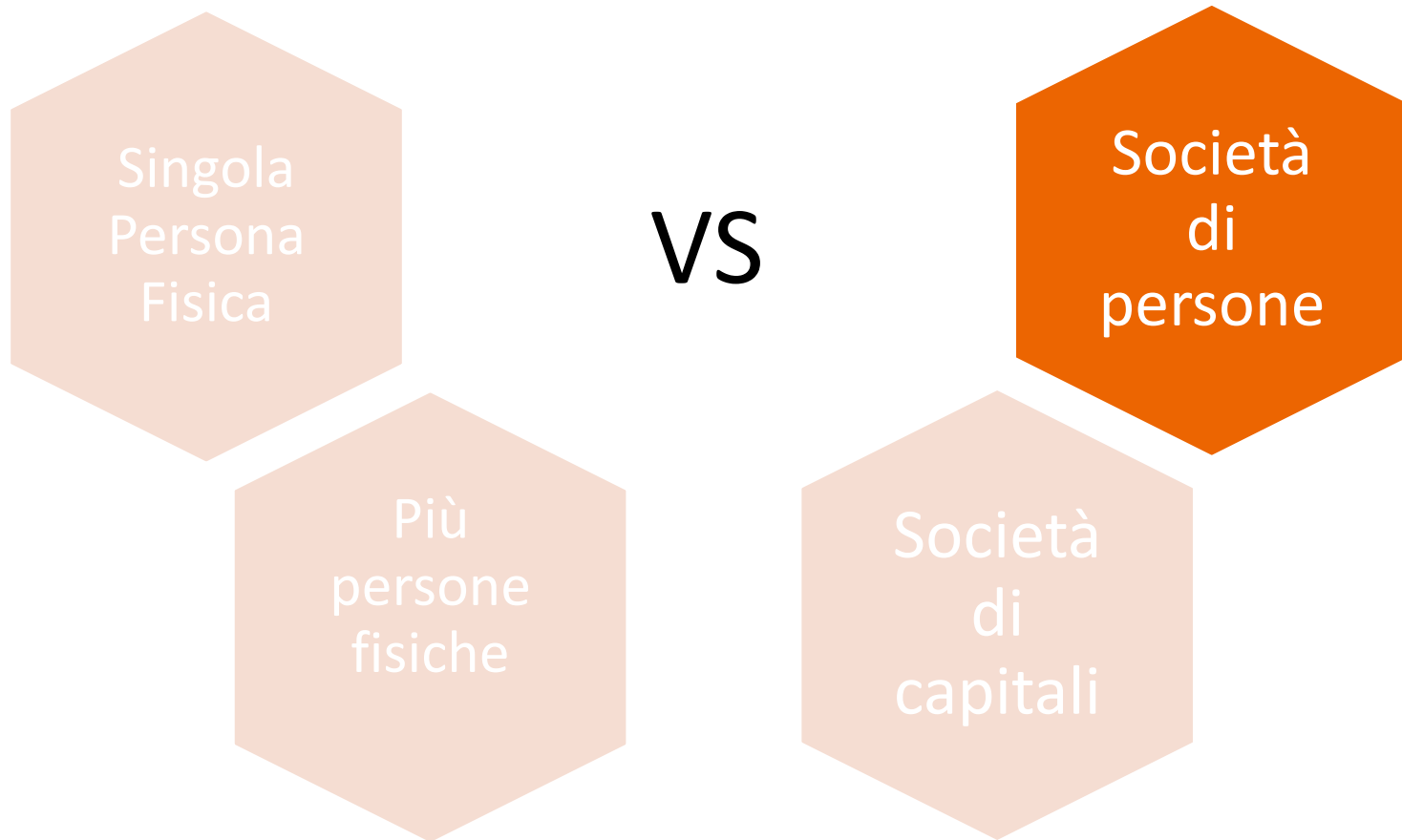
Società di Persone

- Autonomia patrimoniale imperfetta
- Responsabilità illimitata dei soci
- Diretta inerenza dei soci nell'amministrazione
- Intrasferibilità del titolo di socio senza il consenso degli altri soci
- PRO: costi di costituzione e gestione limitati

Società di Capitali

- Autonomia patrimoniale perfetta
- Responsabilità limitata dei soci
- Dissociazione socio/amministratore
- Partecipazione liberamente trasferibile
- PRO: responsabilità limitata dei soci

ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



LA SOCIETÀ SEMPLICE

Caratteristiche principali

- ✓ **Costituzione:** accordo tra i soci – iscrizione in sezione speciale del registro imprese
- ✓ **Oggetto sociale:** qualsiasi attività di natura non commerciale
- ✓ **Amministrazione:** disgiunta tra i soci (salvo diverso accordo)
- ✓ **Responsabilità dei soci:** illimitata (salvo diverso accordo)
- ✓ **Trasferibilità della qualità di socio:** possibile solo con l'accordo degli altri soci
- ✓ **Esclusione del socio:** anche per inabilitazione e interdizione

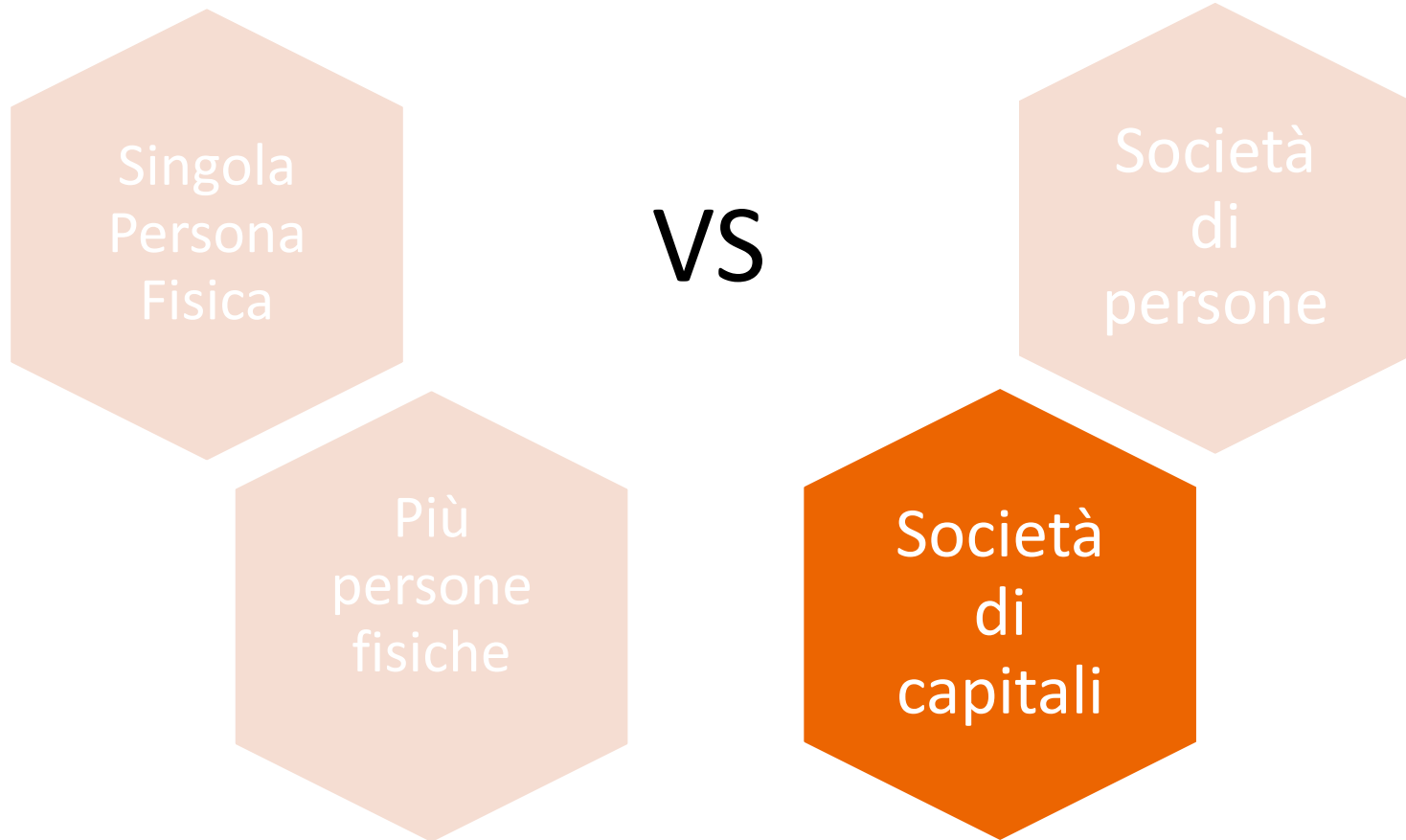
Un caso pratico: la società semplice immobiliare

LA SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO

Caratteristiche principali

- ✓ **Costituzione:** atto pubblico – iscrizione nel registro delle imprese
- ✓ **Oggetto sociale:** qualsiasi attività anche di natura commerciale
- ✓ **Amministrazione:** disgiunta tra i soci (salvo diverso accordo)
- ✓ **Responsabilità dei soci:** illimitata (non è ammesso accordo contrario)
- ✓ **Trasferibilità della qualità di socio:** possibile solo con l'accordo degli altri soci
- ✓ **Esclusione del socio:** anche per inabilitazione e interdizione
- ✓ **Fallimento:** il socio è dichiarato fallito in caso di fallimento della snc

ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?



LA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

Caratteristiche principali

- ✓ **Costituzione:** atto pubblico (iscrizione nel registro delle imprese)
- ✓ **Capitale Sociale:** min. 10.000 euro
- ✓ **Organi sociali**
 - **Assemblea**
 - **Organo amministrativo**
 - **Organo di controllo (eventuale)**
- ✓ **Cessione quote:** le quote sono liberamente trasferibili salvo patto contrario
- ✓ **Statuto e Patti Parasociali**



GLI ORGANI DELLA SRL

- ✓ L'assemblea è l'organo collegiale deliberativo interno della società nel quale si forma la volontà stessa
- ✓ L'assemblea decide sulle materie alla stessa riservate dalla legge o dallo statuto
- ✓ Quorum costitutivo: 50 % del capitale sociale
- ✓ Quorum deliberativo: maggioranza assoluta o maggioranza del capitale sociale (salvo che non sia diversamente stabilito dai soci)

Assemblea

GLI ORGANI DELLA SRL

Organo

Amministrativo

- ✓ Nominato dall'assemblea a maggioranza delle quote (salvo diritti particolari di nomina)
- ✓ Se lo statuto lo prevede l'amministrazione può essere attribuita anche a non soci
- ✓ L'organo amministrativo può essere costituito
 - da un consiglio di amministrazione
 - da un amministratore unico
 - da due o più amministratori che possono operare disgiuntamente o congiuntamente

GLI ORGANI DELLA SRL

La Responsabilità degli Amministratori

Gli amministratori rispondono in via solidale dei danni derivanti dalla loro condotta

- nei confronti della società
- nei confronti dei soci
- nei confronti dei creditori

se

- non adempiono ai loro doveri con la diligenza richiesta dalla natura del loro incarico e salvo che
- non abbiano espresso il loro dissenso rispetto al compimento dell'azione dannosa

The background of the slide features a close-up photograph of two hands, one from the left and one from the right, gently holding a small, light-colored wooden house model. The house has a simple gabled roof and a chimney. The hands are positioned as if presenting or supporting the model. The overall color palette is warm and neutral, with soft lighting.

LA GESTIONE DELL'IMMOBILE

LA SOCIETÀ DI GESTIONE

Lo schema di contratto di gestione



Profili fiscali

Tipologie di imposizione sugli immobili

A prescindere dalla titolarità, gli immobili scontano **3 tipi di imposizione**

Reddituale (Irpef – Ires)

Patrimoniale (Imu)

Trasferimento (registro - Iva)

Immobili di interesse storico e Imu

▪ Regola immobili «ordinari»

- Rendita catastale rivalutata 5%
- Moltiplicata per un determinato coefficiente
- Aliquota 0,76%
- Aumentabile/riducibile di 0,3% dai Comuni

▪ Immobili di interesse storico/artistico

- Base imponibile **ridotta del 50%**
- Si paga anche se abitazione principale (ma aliquota 0,4% + detrazione 200 euro)
- Cosa accade in caso di **vincolo solo parziale?**
- *Comm. Trib. Regionale Lombardia, sentenza n. 5396 del 12 dicembre 2018: caso di vincolo solo per la facciata*

Imu: esempio

Immobile ordinario (no abitaz. principale)	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
Coefficiente per categoria A	160
Base imponibile	168.000 €
<i>Aliquota Imu</i>	<i>0,76%</i>
Imu	1.276,80 €

Immobile storico (no abitaz. principale)	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
Coefficiente per categoria A	160
Base imponibile	168.000 €
<i>Riduzione del 50%</i>	<i>84.000 €</i>
<i>Aliquota Imu</i>	<i>0,76%</i>
Imu	638,40 €

Imu: esempio (2)

Immobile "ordinario" - abitazione principale	
Imu	0,00 €

Immobile storico - abitazione principale	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
Coefficiente per categoria A	160
Base imponibile	168.000 €
<i>Riduzione del 50%</i>	<i>84.000 €</i>
<i>Aliquota Imu</i>	<i>0,40%</i>
Imu	336,00 €
<i>Detrazione</i>	<i>200,00 €</i>
Imu	136,00 €

Immobili e Imposte reddituali: Irpef e Ires (cenni)

Persona fisica (Irpef)

1. Diverse categorie reddituali
2. Redditi fondiari
3. Aliquota progressiva a scaglioni

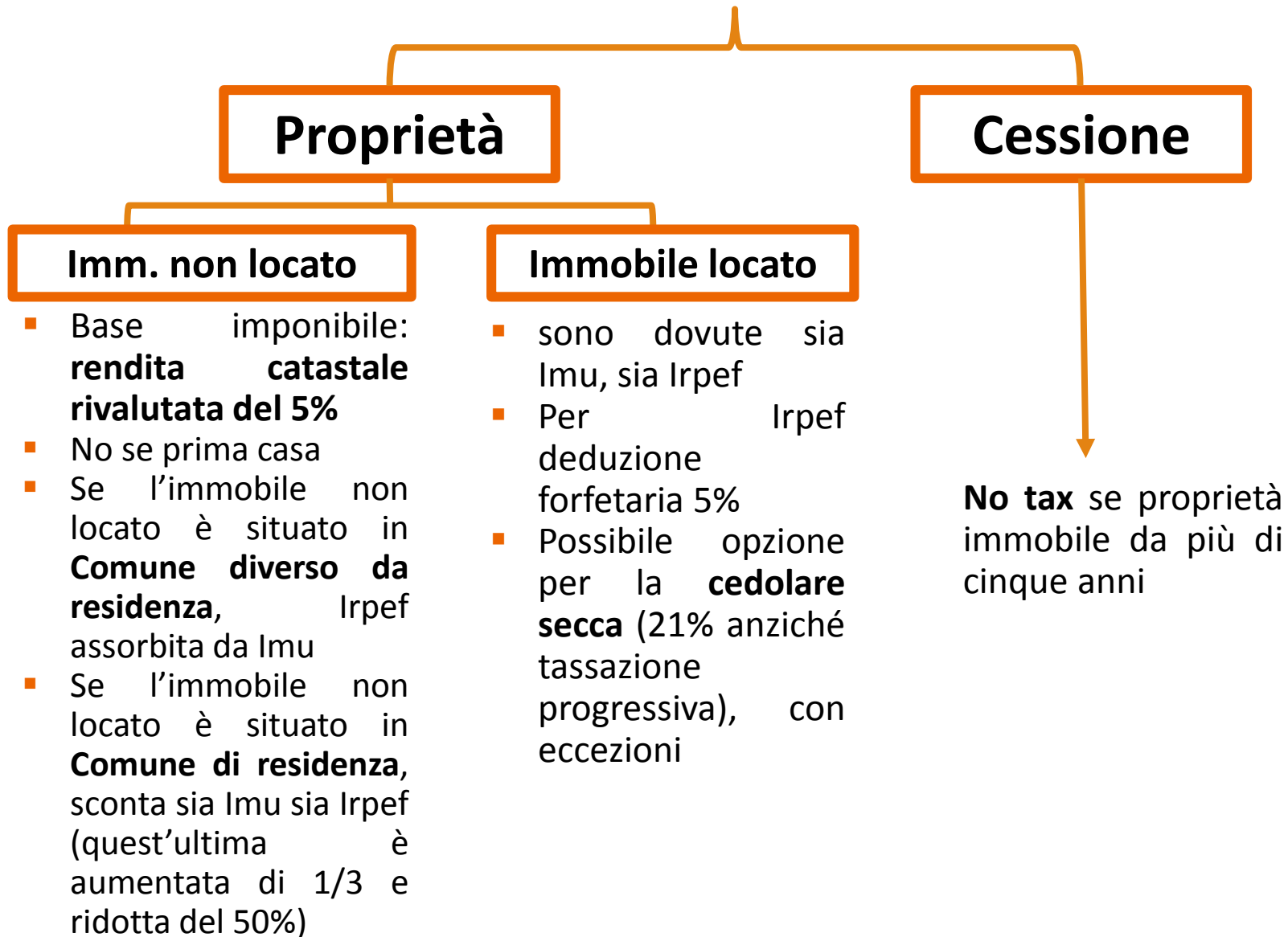
Società di capitali (Ires)

1. Principio di omnicomprensività
2. Aliquota proporzionale (24%)
3. Tassazione utili (aliquota dipende da quota partecipazione)

Società di persone (Irpef)

1. Principio di trasparenza
2. Tassazione in capo alle persone fisiche

Imposizione reddituale: Irpef



Irpef e immobili vincolati di interesse storico

- **Fino al 2011: Regime «speciale» (art. 11, comma 2 L. n. 413/1991), cd. «rendita virtuale»**
 - *«In ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della **minore tra le tariffe d'estimo** previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato»*
 - Diverse interpretazioni Agenzia Entrate
 - Corte Costituzionale e Cassazione hanno ritenuto la norma applicabile sempre, a **prescindere dalla tipologia di proprietario e dall'utilizzo dell'immobile**
- **Dal 2012: norma abrogata, viene introdotto l'ultimo periodo dell'art. 37, comma 4 bis del Tuir**
 - **In caso di locazione**, riduzione forfetaria di spese: *«Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la riduzione è elevata al 35 per cento»*
 - L'imponibile è quello individuato nella misura maggiore tra tale importo e la rendita catastale rivalutata, ridotta al 50%
 - Se l'immobile non è locato, **Irpef assorbita dall'Imu**

Irpef e immobili vincolati di interesse storico (esempio)

Immobile "ordinario" non locato	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	40%
Irpef: $1050 \times 40\% =$	420 €
<i>Se immobile paga Imu</i>	
Imu	1.276 €
Irpef	0 €
<i>Se immobile paga Imu e Irpef</i>	
Imu	1.276 €
Irpef (+ 1/3 e riduzione 50%)	280 €
Carico totale	1.556 €

Immobile "storico" non locato	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	40%
Irpef: $1050 \times 40\% =$	420 €
<i>Se immobile paga Imu</i>	
Imu (al 50%)	638 €
Irpef	0 €
<i>Se immobile paga Imu e Irpef</i>	
Imu (al 50%)	638 €
Irpef	210 €
Carico totale	848 €

Irpef e immobili vincolati di interesse storico (esempio 2)

Immobile "ordinario" locato	
Canone locazione annuo	60.000 €
<i>Senza cedolare secca</i>	
Deduzione forfetaria 5%	57.000 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	40%
Irpef: 57.000 x 40%	22.800 €
Imu	1.276 €
Carico totale	24.076 €
<i>Opzione cedolare secca</i>	
Imposta sostitutiva	21%
Irpef	12.600 €
Imu	1.276 €
Carico totale	13.876 €
<i>Risparmio cedolare secca</i>	10.200 €

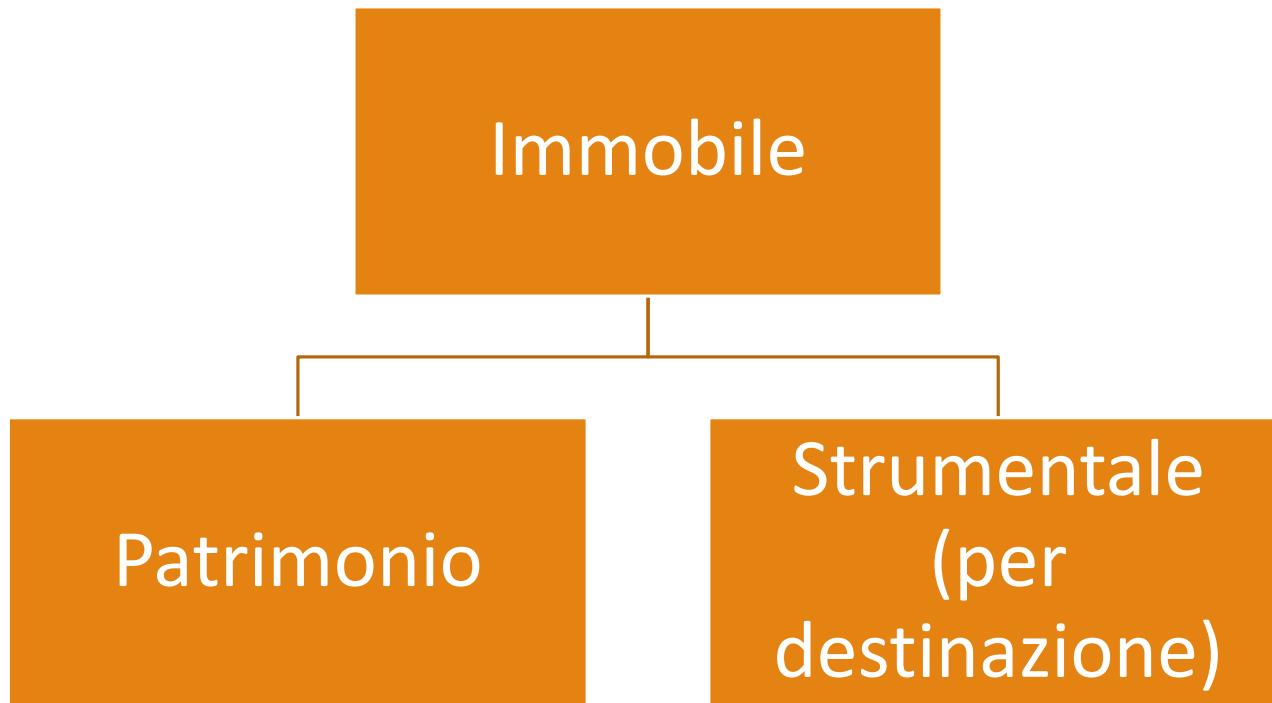
Immobile "storico" locato	
Canone locazione annuo	60.000 €
<i>Senza cedolare secca</i>	
Deduzione forfetaria 35%	39.000 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	40%
Irpef: 39.000 x 40%	15.600 €
Imu	638 €
Carico totale	16.238 €
<i>Opzione cedolare secca</i>	
Imposta sostitutiva	21%
Irpef	12.600 €
Imu	638 €
Carico totale	13.238 €
<i>Risparmio cedolare secca</i>	3.000 €

Irpef e spese di ristrutturazione

- **Detrazione pari al 19%**
- spese sostenute dai **soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro** delle cose vincolate
- La **necessità** delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita **certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza** del Ministero per i beni culturali e ambientali
 - *Dal 2011: autocertificazione*
- previo accertamento della loro **congruità** effettuato d'intesa con il competente ufficio del territorio del Ministero delle finanze

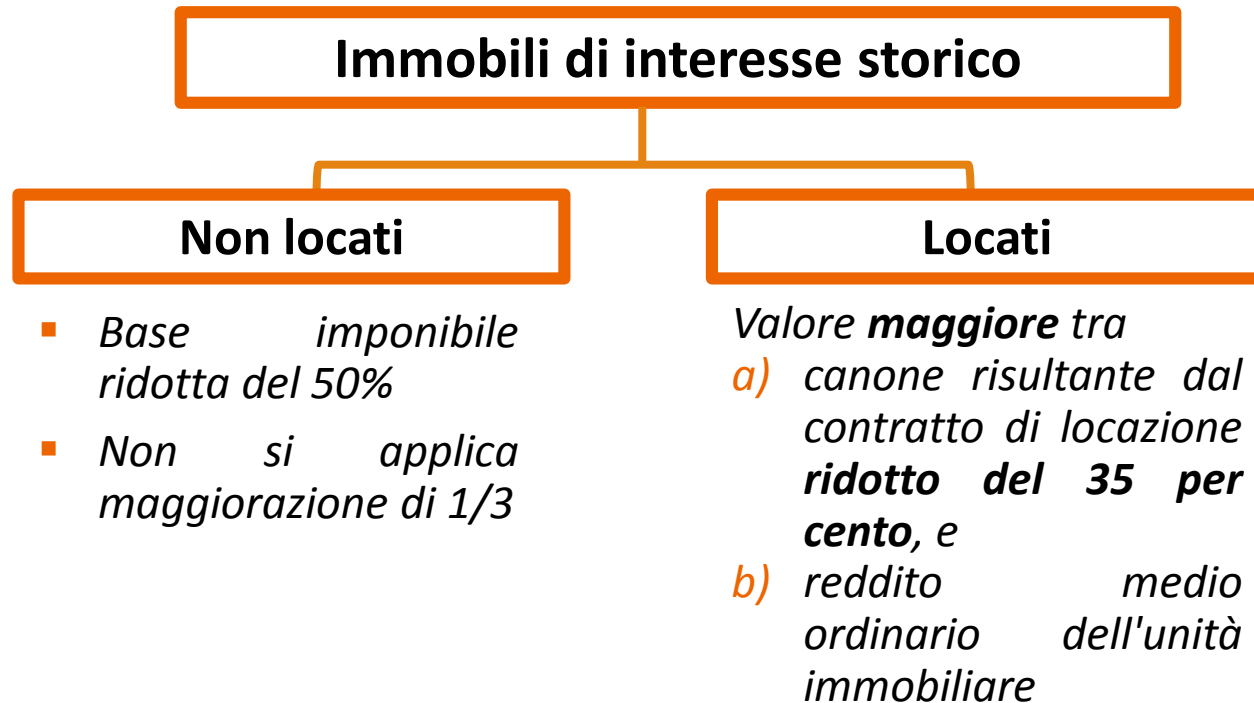
- **Cumulabilità** con altre detrazioni?
 - **Si** con quelle relative alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio (nella misura eccedente) – in questo caso spetta nella misura del 50%
 - **No** con quelle relative a spese per interventi finalizzati al risparmio energetico

Immobilie intestato a società: imposizione reddituale



Ires e immobili-patrimonio

- **Art. 90 Tuir:** stesse regole dei redditi fondiari
- No alternative Imu-Ires – si cumulano



Immobili-patrimonio: regime dei costi

- **Art. 90, comma 2 Tuir**
 - Le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indicati nel comma 1 **non sono ammessi in deduzione** dal reddito fondiario

- **Art. 100, comma 2, lett. e) Tuir**
 - spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate
 - La necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza del Ministero per i beni culturali e ambientali
 - Dal 2011: autocertificazione
 - previo accertamento della loro congruità effettuato d'intesa con il competente ufficio del territorio del Ministero delle finanze

Immobili-patrimonio: esempio

Canoni locazione immobili	100.000 €
Reddito locazione (-35%)	65.000 €
Reddito da attività caratteristica	100.000 €
Spese necessarie manutenzione	75.000 €
Reddito netto attiv. caratteristica	25.000 €
Reddito impresa complessivo	
<i>locazione</i>	65.000 €
<i>attività caratteristica</i>	25.000 €
Totale	90.000 €
Aliquota Ires	24%
Ires	21.600 €

Canoni locazione immobili	100.000 €
Reddito locazione (-35%)	65.000 €
Reddito da attività caratteristica	75.000 €
Spese necessarie manutenzione	75.000 €
Reddito netto attiv. caratteristica	0 €
Reddito impresa complessivo	
<i>locazione</i>	65.000 €
<i>attività caratteristica</i>	0 €
Totale	65.000 €
Aliquota Ires	24%
Ires	15.600 €

N.B. Attenzione alla disciplina delle cd. «società di comodo»

Ires e immobili strumentali (per destinazione)

- Immobili storici in cui è svolta **attività d'impresa** (es. albergo, spa, etc)
 - Anche **locazione MA con servizi accessori** (somministrazione pasti, servizio noleggio, etc)
 - Non si applicano regole art. 90 Tuir
 - Immobile oggetto di ammortamento
 - Reddito = **ricavi – costi**
-
- N.B. In questo caso i costi di ristrutturazione «necessari» ai sensi dell'art. 100 **non possono essere dedotti dal reddito**, poiché ritenuti «non inerenti» (Cass., ord. n. 10188/2018; Agenzia Entrate, ris. n. 147/2003)

Imposta di registro

- Dal 1° gennaio 2014 è stata **soppressa** l'agevolazione prevista per i trasferimenti di immobili di interesse storico, artistico ed archeologico, prima soggetti all'aliquota di registro del 3%
- **Oggi: aliquota ordinaria 9%**
- Imposte ipotecarie e catastali fisse (50 euro ciascuna)
- Agevolazioni «prima casa»?
- Base imponibile determinata con valore catastale?
- **Medesime regole per i conferimenti di immobili in società**

Affidamento della gestione a terzi

- Proprietari persone fisiche e **contratto di comodato/affitto** con società
- Costi e ricavi integralmente a carico della società
- Per la società, né immobili-patrimonio, né immobili strumentali
- **Risoluzione Agenzia Entrate 2009**
- Deduzione/detraazione costi di manutenzione e restauro spetta a «*soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate*»
- Per il Codice dei Beni Culturali, sono i «**proprietari, possessori e detentori dei beni culturali**»
- Contratto di comodato «*conforme alla funzione economico-sociale prevista per tale tipologia di contratto*» – deve esserci «*fine proprio del comodatario meritevole di tutela*»
- In ogni caso l'interesse del comodante non deve avere contenuto patrimoniale
- Contratto di locazione?
- Valutazione daco per caso

