



LCA

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

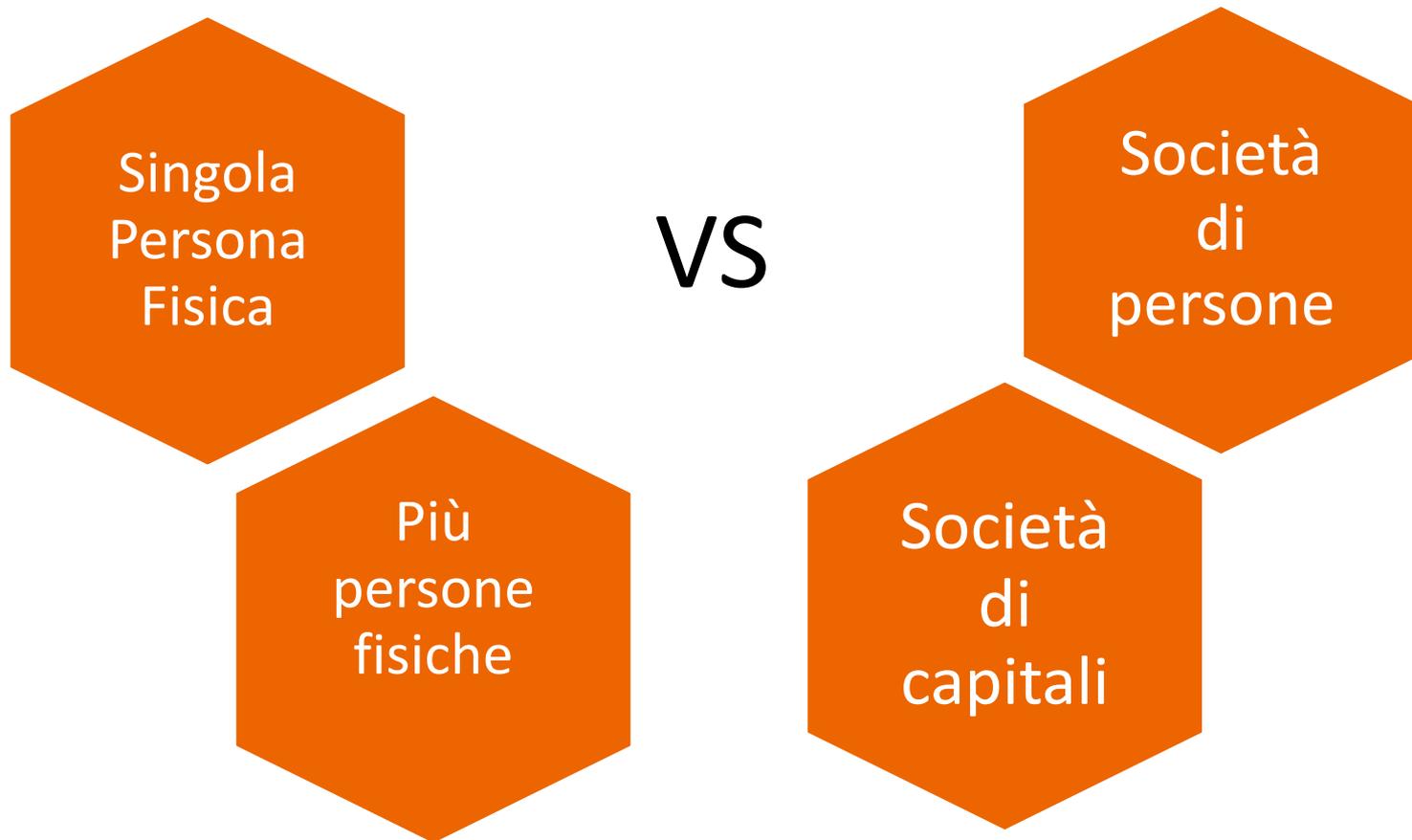
# ASSETTI PROPRIETARI E DI GESTIONE: QUALI I MODELLI PIÙ EFFICIENTI?

*Un civilista e un fiscalista a confronto*

*AVV. CLAUDIA BARONE*

*AVV. ANTONIO FIORENTINO MARTINO*

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

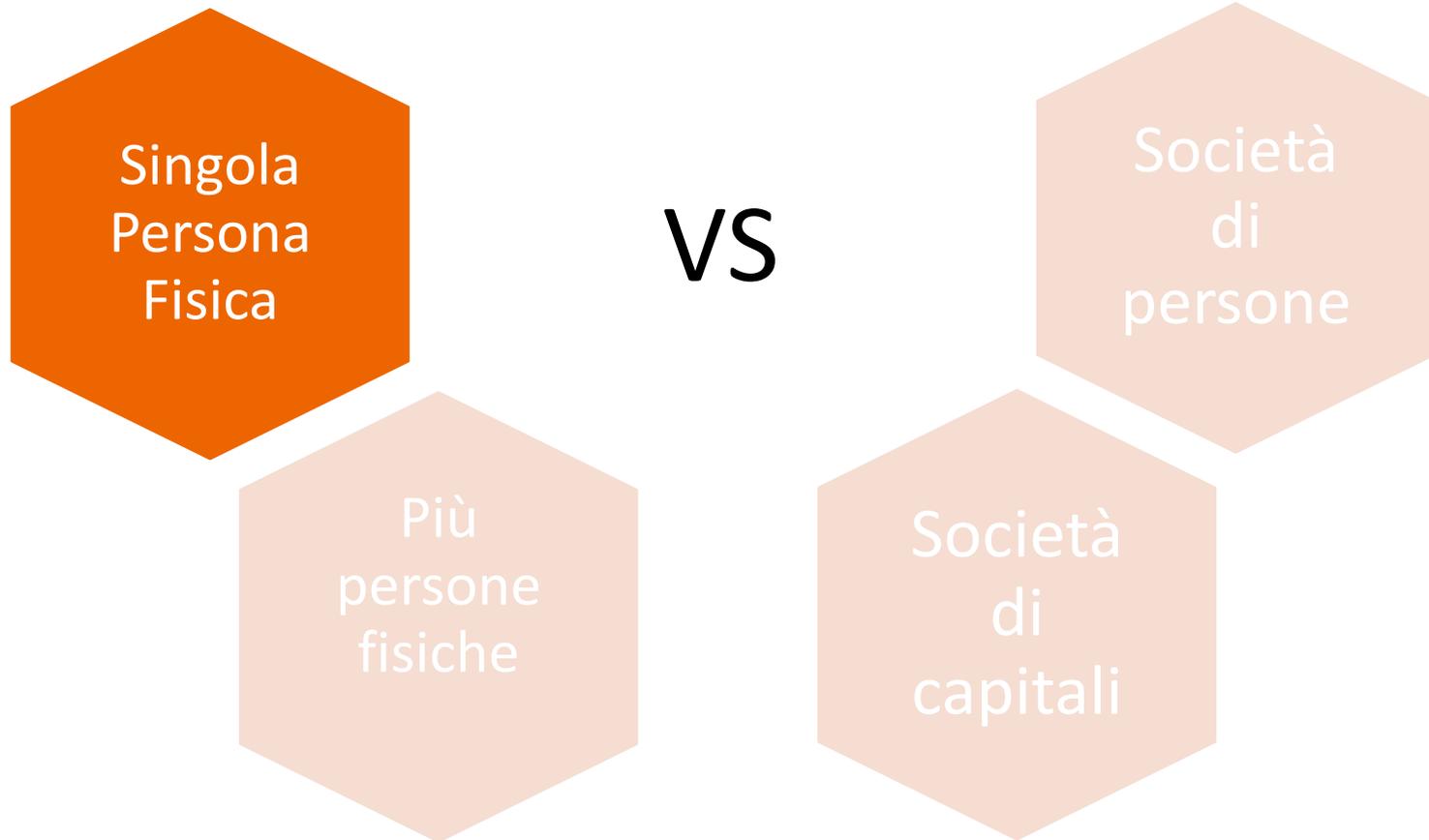


The background is a blurred image of a house with a red roof and a person standing next to it. The text is centered over the image.

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

---

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



# UNICA PERSONA FISICA PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE

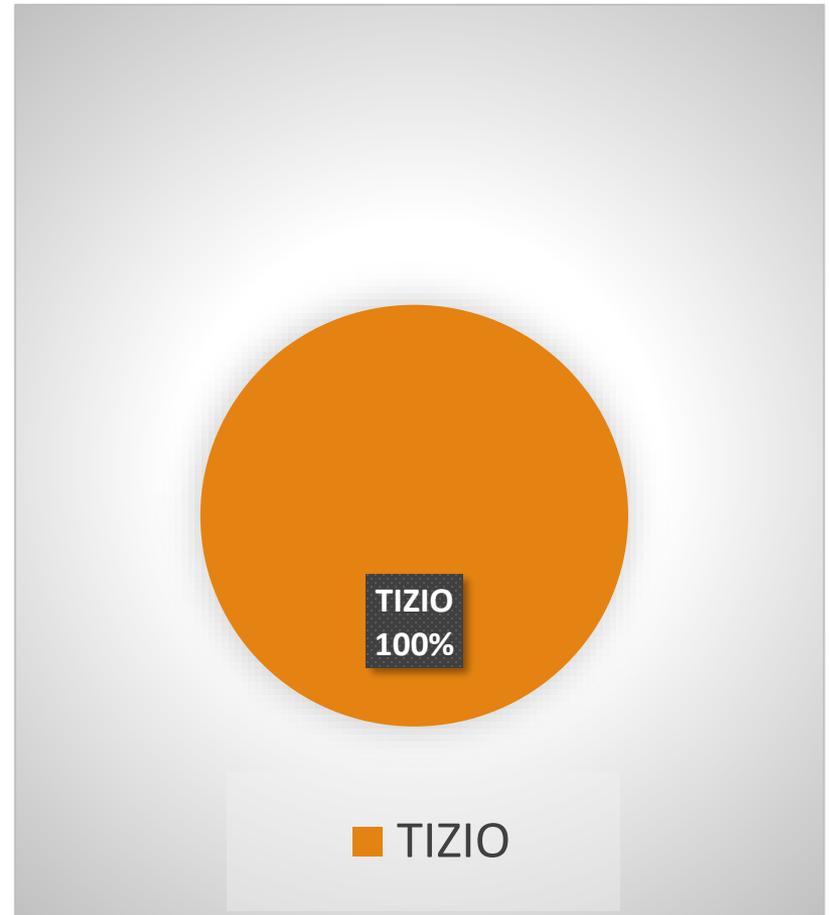
## GESTIONE E DISPOSIZIONE

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

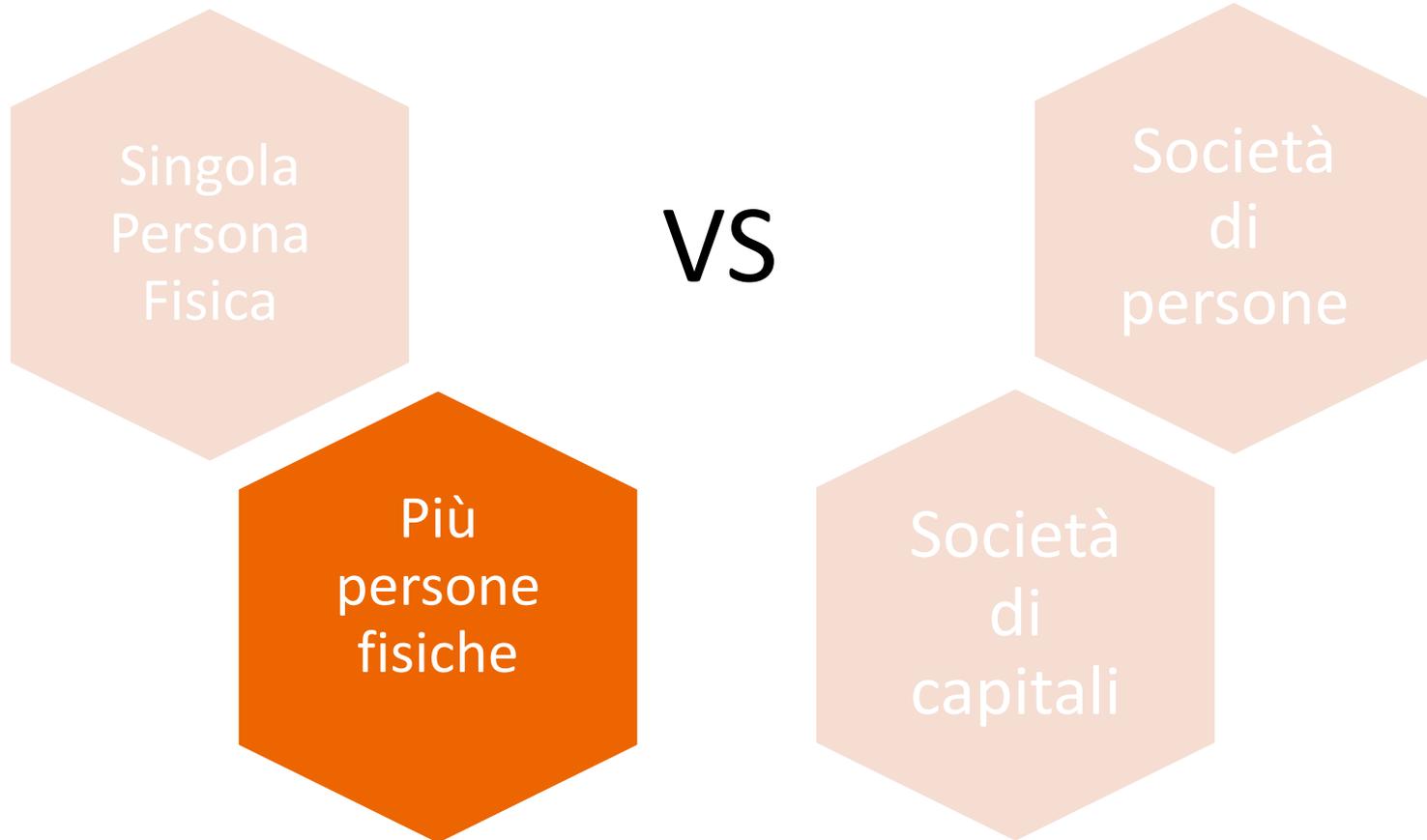
- ✓ Responsabilità
- ✓ Amministrazione
- ✓ Scelte di disposizione / godimento

## 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



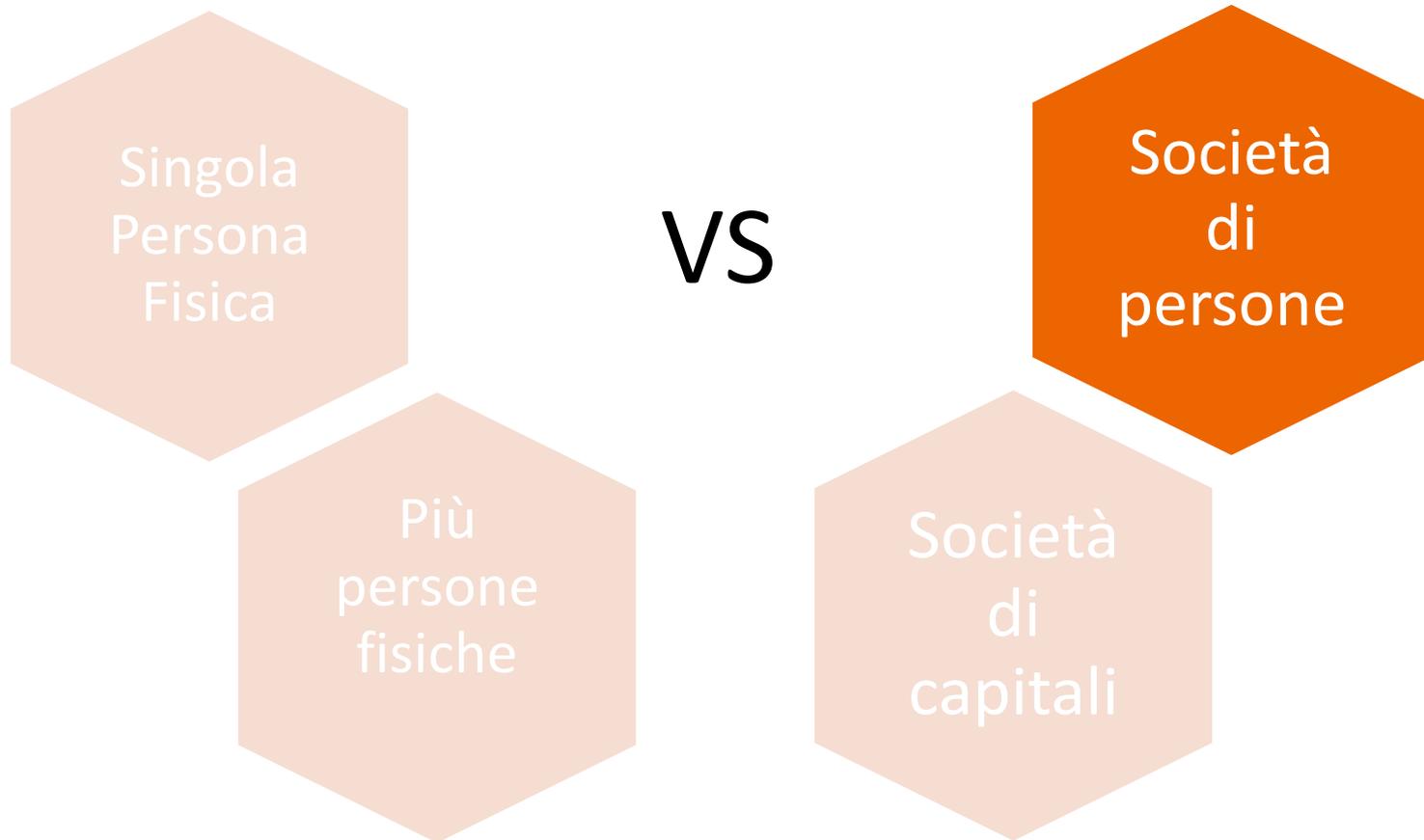
## Società di Persone

- 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

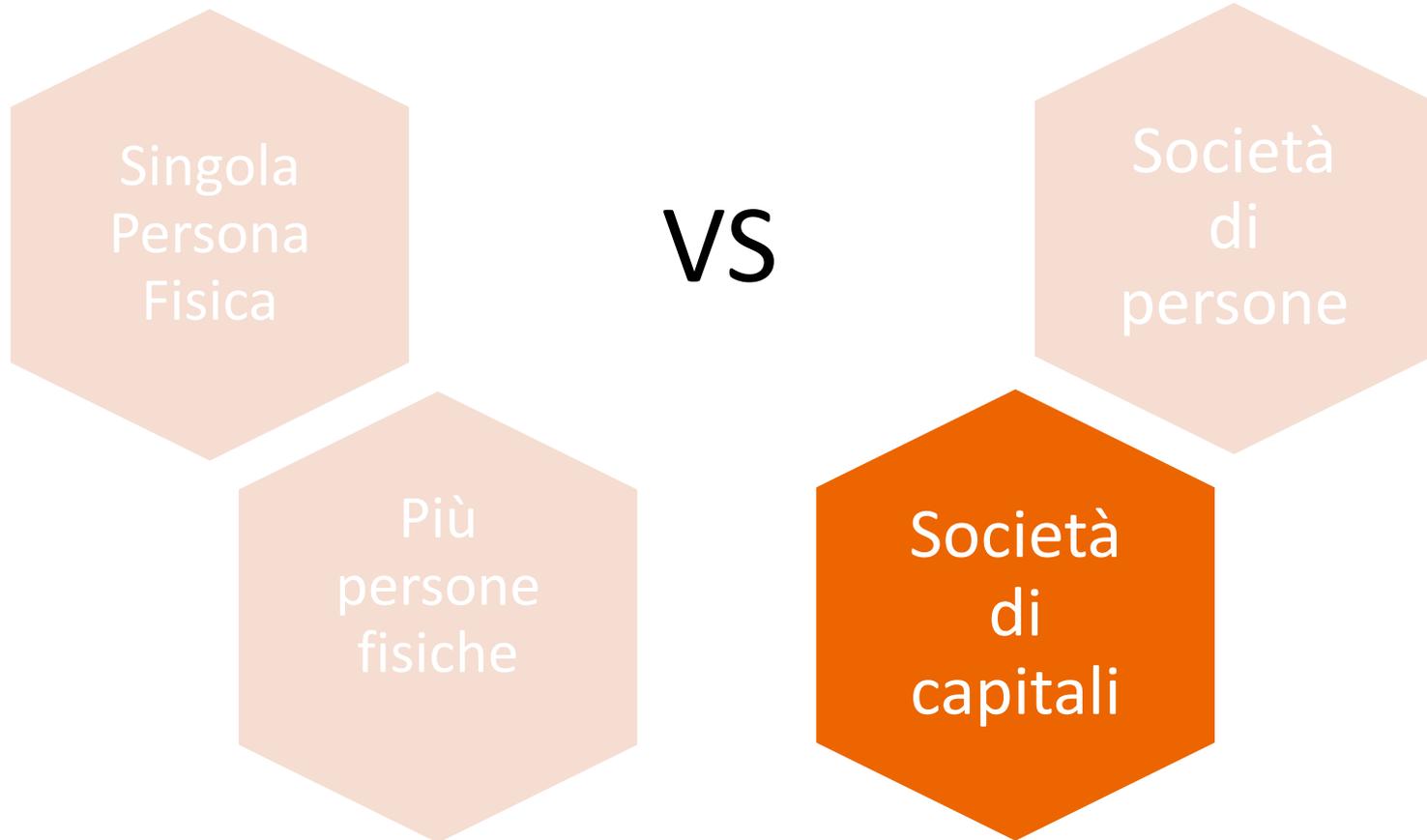
Un caso pratico: la società semplice immobiliare

# 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

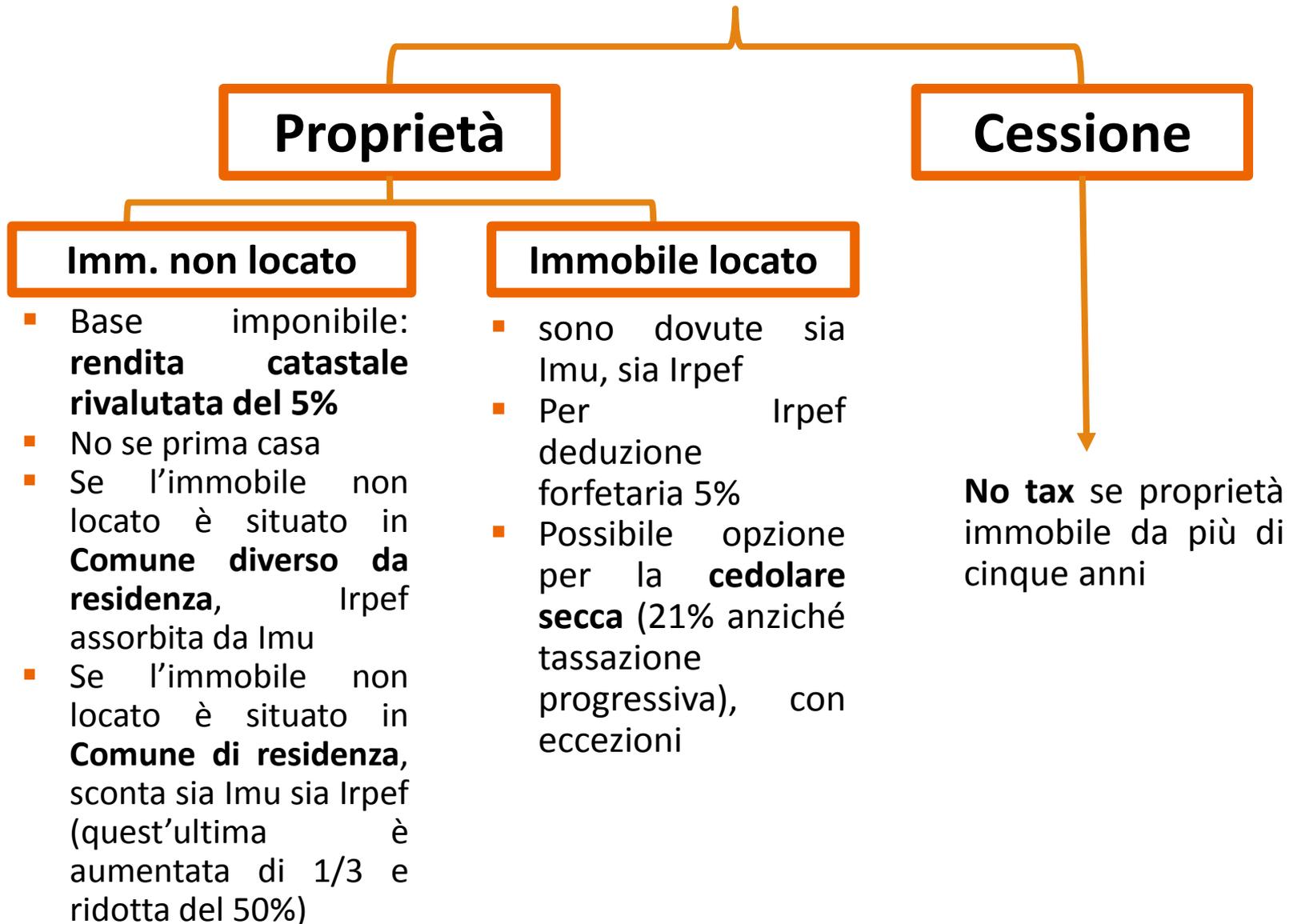
## Società di capitali (Ires)

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>	<b>40%</b>
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 €
<b>Carico totale</b>	<b>1.556 €</b>

Immobile "storico" non locato	
Rendita catastale	1.000 €
Rivalutazione 5%	50 €
Rendita catastale rivalutata	1.050 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	<b>40%</b>
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 €
<b>Carico totale</b>	<b>848 €</b>

# Irpef e immobili vincolati di interesse storico (esempio 2)

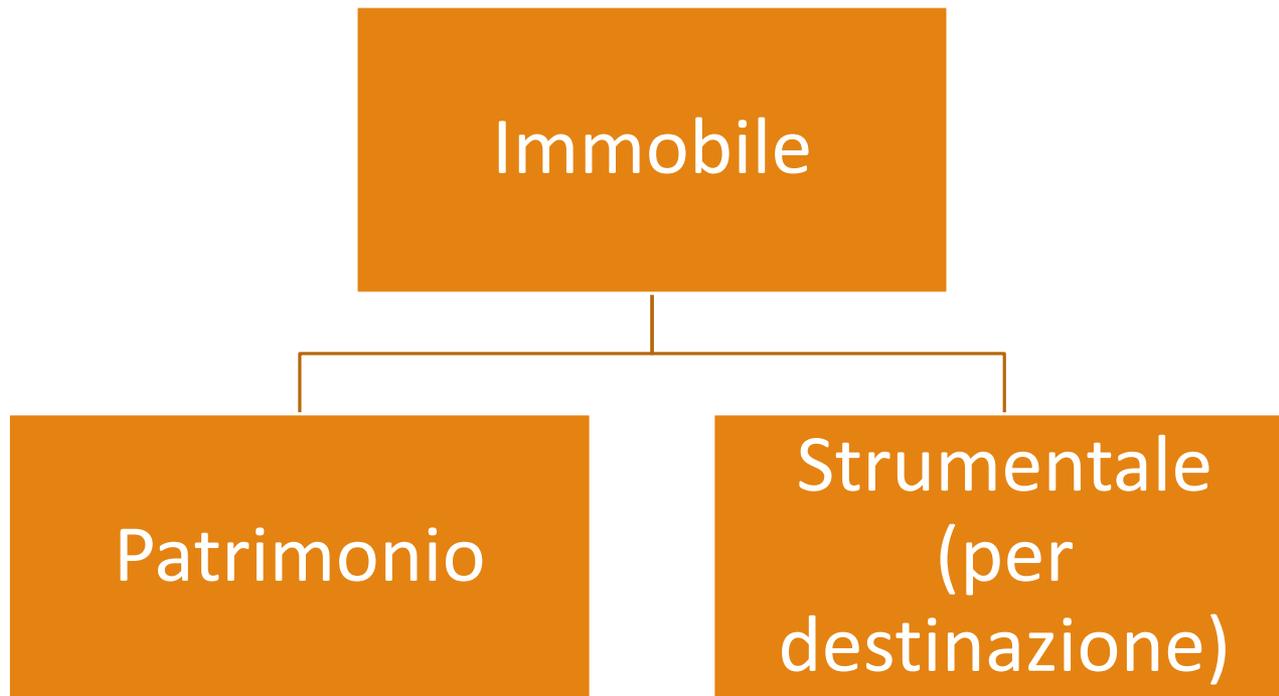
Immobile "ordinario" locato	
Canone locazione annuo	60.000 €
<i>Senza cedolare secca</i>	
Deduzione forfetaria 5%	57.000 €
<i>Ipotesi aliquota progressiva</i>	<b>40%</b>
Irpef: 57.000 x 40%	22.800 €
Imu	1.276 €
<b>Carico totale</b>	<b>24.076 €</b>
<i>Opzione cedolare secca</i>	
Imposta sostitutiva	21%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

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

# Irpef e spese di ristrutturazione

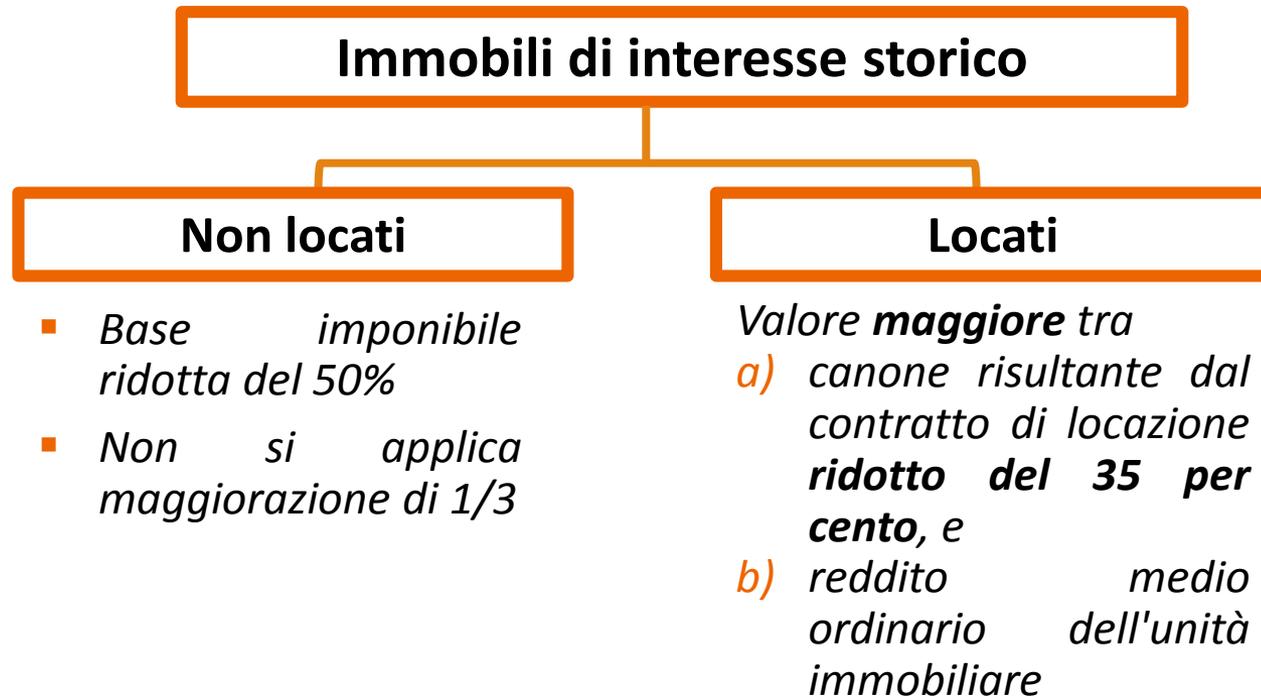
- **Detrazione pari al 19%**
- spese sostenute dai **soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro** delle cose vincolate
- La **necessità** delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita **certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza** del 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 alternatività 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 €
<b>Spese necessarie manutenzione</b>	<b>75.000 €</b>
Reddito netto attiv. caratteristica	25.000 €
<b>Reddito impresa complessivo</b>	
<i>locazione</i>	65.000 €
<i>attività caratteristica</i>	25.000 €
<b>Totale</b>	<b>90.000 €</b>
Aliquota Ires	24%
<b>Ires</b>	<b>21.600 €</b>

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

**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/detrazione 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



LCA