

COMMERCIO/ Un provvedimento delle Entrate dà attuazione alla legge di bilancio 2023

# Fabbricati ammortizzati al 6%

## Anche per società di gestione aderenti al consolidato fiscale

FABRIZIO G. POGGIANI

**C**oefficiente del 6% per le quote di ammortamento dei fabbricati strumentali utilizzati per l'esercizio delle imprese operanti nei settori del commercio di prodotti di consumo al dettaglio. La stessa misura si applica alle società immobiliari di gestione aderenti al consolidato fiscale, in relazione ai fabbricati locati ad imprese operanti nei settori indicati e aderenti al medesimo regime di tassazione di gruppo ma non si applica ai fabbricati concessi in locazione, leasing o contratti assimilati, il cui coefficiente di ammortamento è uguale o superiore alla detta aliquota del 6%. Con il provvedimento prot. n. 89458/2023 l'Agenzia delle entrate ha dato ieri attuazione ai commi 65-69 dell'art. 1 della legge 197/2022 (legge di bilancio 2023) i quali si applicano limitatamente ai fabbricati strumentali utilizzati per l'attività svolta nei settori indicati ovvero, in estrema sintesi, di attività di commercio di beni al dettaglio (alimentari e non, ivi compresi i grandi magazzini, tabacco ed elettronica).

Le disposizioni si applicano per il periodo di imposta in corso al 31/12/2023 e per i quattro periodi di imposta successivi e, quindi, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, per il 2023-2027. Con il provvedimento licenziato ieri sono stati individuati i codici Ateco delle attività destinate della maggiorazione (§ 2.3), tenendo conto che ai fini della stessa applicazione sono da considerare beneficiari le persone fisiche che esercitano attività commerciali, di cui agli art. 55 e seguenti del dpr 917/1986 (Tuir), le società ed enti commerciali, di cui alle lettere a) e b) dell'art. 73 del dpr 917/1986, gli enti non commerciali, limitatamente alle attività commerciali eventualmente esercitate, di cui alla successiva lettera c) e le società e/o enti non residenti, con stabile organizzazione nel territorio, di cui alla lettera d). La prevalenza delle attività

esercitate deve essere determinata (§ 2.4) con il rapporto tra l'ammontare dei ricavi derivanti dalle attività destinate della maggiorazione (§ 2.3) e il totale dei ricavi realizzati, mentre per i soggetti non residenti, la maggiorazione è applicabile se gli stessi svolgono le attività di commercio al dettaglio, a prescindere dalle attività svolte dalla casa madre, determinando la prevalenza con il rapporto tra i ricavi delle attività agevolate, rispetto al totale dei ricavi indicati nel rendiconto, di cui all'art. 152 del Tuir. La maggiorazione del 6% si applica ai fabbricati strumentali utilizzati delle imprese operanti nei citati settori (§ 2.3) nei limiti della quota di ammortamento a essi attribuibile per le dette attività, purché entrati in funzione entro il corrente anno (31/12/2023). La medesima maggiorazione è deducibile in misura non superiore a quella risultante dall'applicazione del costo dei fabbricati, nei limiti di cui al comma 4 dell'art. 109 Tuir, e non è applicabile ai fabbricati concessi in locazione, leasing o contratti assimilabili, sebbene operanti nelle citate attività, il cui coefficiente di ammortamento sia pari o superiore al 6%; la maggiorazione si applica, invece, ai fabbricati detenuti con contratti di leasing finanziario dalle imprese utilizzatrici che non imputano i canoni al conto economico.

Le imprese con patrimonio immobiliare prevalentemente costituito da immobili diversi da quelli merce e dagli impianti e fabbricati utilizzati direttamente, aderenti alla tassazione di gruppo, possono fruire della maggiorazione mentre la stessa, per tutti, non dovrà essere rideterminata nell'ipotesi di cessione (anche nell'ambito di una riorganizzazione aziendale neutrale) tenendo conto, però, che il cessionario non potrà applicare la maggiorazione per il periodo residuo (mentre è possibile l'applicazione per l'avente causa se operante nei medesimi settori).

© Riproduzione riservata

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - L.1601 - T.1674

