

R.M. 885 del 04/02/1982

Oggetto:

Irpef. Reddito impresa. Immobile adibito abitazione custode.

Sintesi:

Il reddito dell'immobile annesso all'opificio adibito ad abitazione del custode, costituendo bene strumentale, concorre a formare il reddito d'impresa, ed il relativo costo, ex art. 68 del DPR 29.09.73, n. 597, risulta ammortizzabile quale "fabbricato destinato ad uso industriale".

Testo:

Un imprenditore del settore laniero tessile, avendo ottenuto la concessione edilizia per la costruzione di un immobile, annesso all'opificio industriale, da adibire a civile abitazione del custode, ha chiesto di conoscere se l'immobile in argomento possa essere inquadrato tra quelli indicati nel gruppo XII - Specie 1 della Tabella dei coefficienti di ammortamento dei beni strumentali impiegati nell'esercizio di attività commerciali, arti e professioni, approvata con D.M. 29 ottobre 1974 e successive modificazioni.

In merito si osserva che l'art. 40 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 597, che detta la normativa applicabile agli immobili adibiti ad attività commerciali, dispone che i redditi degli immobili costituenti beni strumentali per l'esercizio dell'impresa non sono considerati redditi fondiari e concorrono a formare il reddito d'impresa.

Si rileva, pertanto, che l'unica caratteristica richiesta affinché il reddito degli immobili concorra alla formazione dei ricavi e dei costi al pari di ogni altro mezzo di produzione, è la sua strumentalità all'esercizio dell'impresa. Ciò premesso, ritiene la scrivente che l'immobile di cui trattasi, tenuto conto dell'asserita destinazione nonché della sua annessione all'opificio industriale, si collochi nel complesso produttivo quale mezzo al fine ed assuma, per ciò stesso, quel carattere di bene strumentale all'esercizio dell'impresa richiesto dal citato art. 40 del D.P.R. n. 597.

Peraltro, già vigente il T.U. 29 gennaio 1958, n. 645, quantunque la formulazione dell'art. 72 ponesse precisi vincoli tanto soggettivi che oggettivi e fosse di portata meno ampia dell'attuale art. 40 del D.P.R. n. 597, la giurisprudenza tributaria si orientò nel senso di considerare gli immobili annessi ad un opificio industriale ed adibiti ad abitazione del custode come facente parte dell'opificio stesso e, conseguentemente, di assoggettarne il reddito, anziché al tributo fondiario, all'imposta di ricchezza mobile.

Ne consegue, perciò, che il reddito dell'immobile, annesso all'opificio, da adibire ad abitazione del custode, costituendo bene strumentale per l'esercizio dell'impresa commerciale, concorrerà a formare il reddito complessivo come componente del reddito d'impresa ed il relativo costo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 68 del citato D.P.R. n. 597, sarà ammortizzabile nella misura percentuale prevista per gli immobili di cui al gruppo XII, Specie 1, voce "fabbricati destinati ad uso industriale" della Tabella dei coefficienti di ammortamento di cui al D.M. 29 ottobre 1974 e successive modificazioni.