



STUDIO

PAROLINI

COMMERCIALISTI





IMMOBILIARE SRL

Costituzione società di capitali per attività immobiliare

Quando è vantaggioso costituire una Srl immobiliare

- Investimenti consistenti
- Redditi elevati

In special modo:

- Tassazione proporzionale
- Tutela del patrimonio

Attività principali:

- Acquisto e cessione immobili (strumentali e/o ad uso abitativo)
- Acquisto e locazione immobili (strumentali e/o ad uso abitativo)





LA VENDITA SOGGETTA AD IVA

Immobili strumentali

Se il venditore è un'impresa, la cessione è soggetta a Iva solo in questi due casi:

Vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati **entro 5 anni** dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento, oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita)

Se la vendita è soggetta a Iva, l'aliquota applicabile quando non si hanno i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa" (4%) è pari al **10%** (al 22% per le abitazioni classificati o classificabili nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9). In questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno pari a 200 euro ciascuna.



LA VENDITA SOGGETTA AD IVA

Immobili ad uso abitativo

Se il venditore è un'impresa, la cessione è esente Iva solo in questi due casi:

- vendite effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento e l'impresa non esercita l'opzione per l'imponibilità.
- vendite effettuate da impresa non costruttrice.

Se l'acquirente fosse una persona fisica in possesso dei requisiti prima casa avrebbe diritto ad una diminuzione sull'imposta di registro proporzionale (2% anziché 9%), le imposte ipotecaria e catastale saranno pari a 50 euro ciascuna.



LOCAZIONE

Immobili strumentali o ad uso abitativo

La locazione è considerata prestazione di servizi e, quindi, si considera effettuata all'atto del pagamento del corrispettivo. In pratica, il pagamento del canone fa scattare l'obbligo per il locatore di emettere la fattura.

La locazione è esente salvo opzione per l'applicazione dell'imposta che il locatore può manifestare espressamente nel contratto di locazione; l'opzione ha effetto per tutta la durata del contratto ed è irrevocabile; in tal caso si applica l'aliquota ordinaria pari al 22%.

Per i fabbricati strumentali il contratto di locazione, indipendentemente dal regime IVA, è sempre soggetto a registrazione obbligatoria con applicazione dell'imposta di registro con aliquota dell'1%.

Per i fabbricati ad uso abitativo l'imposta di registro potrebbe essere anche proporzionale con aliquota del 2% a seconda che la locazione sia o meno imponibile ad IVA.



BUDGET IMMOBILIARE SRL

Esemplificativo

IMMOBILE DESTINATO ALLA LOCAZIONE

Costo per acquisto dell'immobile	150.000,00 €
Costi per lavori realizzati sullo stesso	50.000,00 €
Spese capitalizzabili: (Notaio - agenzia - imposte acqu.)	5.000,00 €
Quota ammortamento annuo	6.150,00 €
Costi di esercizio: (IMU - Condominio - amm.ne - etc)	5.000,00 €
Ricavo annuo da locazione	18.000,00 €
Imponibile fiscale	6.850,00 €
IMPOSIZIONE FISCALE (24 % Ires + 3,9% Irap)	1.911,15 €





BUDGET IMMOBILIARE SRL

Esemplificativo

IMMOBILE DESTINATO ALLA RIVENDITA (Ipotesi di rivendita in 12 mesi)

Costo per acquisto dell'immobile	150.000,00 €
Costi per lavori realizzati sullo stesso	50.000,00 €
Spese capitalizzabili:	5.000,00 €
(Notaio - agenzia - imposte acqu.)	
Quota ammortamento annuo	- €
Costi di esercizio:	5.000,00 €
(IMU - Condominio - amm.ne - etc)	
Corrispettivo di cessione per vendita immobile	250.000,00 €
Imponibile fiscale	40.000,00 €
IMPOSIZIONE FISCALE (24 % Ires + 3,9% Irap)	11.160,00 €





Studio Parolini Commercialisti

Diamo valore alla tua impresa

Studio Parolini - Via Generale Manuel Belgrano n°4 18100, Imperia (IM) Italia - P.IVA IT01355570084

