

Cosa sono i beni immobili strumentali? La definizione completa

Inviato da Nicola Tartaglia
venerdì 17 giugno 2016

Definizione di bene immobile strumentale e differenza tra bene strumentale per natura e bene strumentale per destinazione, alla luce dell'ultima circolare delle Entrate. Conoscere la corretta definizione di "bene immobile strumentale" è fondamentale per sapere quando essi sono sottoposti alla disciplina fiscale agevolata e quando invece devono essere assoggettati all'imposta ordinaria. Vediamo dunque una definizione principale: sono "immobili strumentali" i beni utilizzati dall'impresa per l'esercizio dell'attività imprenditoriale. Esiste tuttavia un'ulteriore distinzione [1] i beni immobili strumentali si distinguono difatti tra:

- beni immobili strumentali per destinazione;
- beni immobili strumentali per natura.

Cosa sono i beni immobili strumentali per natura? Si definiscono beni immobili strumentali per natura, quegli immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di una diversa utilizzazione. Il TUIR [1] dispone che: "Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato". Fondamentalmente si tratta di immobili non abitativi ed appartenenti ai gruppi di categorie catastali di seguito elencate:

- gruppo A, categoria A/10 (uffici e studi privati, ma la destinazione ad uso ufficio o studio privato deve essere prevista nella licenza o concessione edilizia);
- gruppo B (ad esempio collegi e convitti, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, cappelle, magazzini sotterranei);
- gruppo C (immobili a destinazione commerciale ordinaria e varia, quali botteghe e negozi, laboratori, magazzini e locali di deposito);
- gruppo D (unità immobiliari con destinazione speciale, quali alberghi, opifici, case di cura ed ospedali con fine di lucro, banche e istituti di credito),
- gruppo E (immobili a destinazione particolare, ad esempio fabbricati per speciali esigenze pubbliche).

Cosa sono i beni immobili strumentali per destinazione? Si definiscono beni immobili strumentali per destinazione quei beni utilizzati per l'esercizio dell'impresa, indipendentemente dalla loro natura o dalle loro caratteristiche. Secondo la normativa difatti [1] "Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore". Da ultimo l'Agenzia delle Entrate con una sua circolare dello scorso 1 giugno [2] ha precisato che: "Si definiscono strumentali per destinazione quegli immobili che hanno come unico impiego quello di essere direttamente utilizzati nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali". [1] art. 43, c. 2, TUIR (D.P.R 917/86). [2] Agenzia delle Entrate, circ. n. 26/E del 01/06/2016, pt. 3.1. **RICHIEDI CONSULENZA**