



di Marino Mascheroni Consulente fiscale

Nuove regole fiscali stabiliscono l'indeducibilità del costo del terreno su cui sorge l'immobile strumentale della farmacia

## L'immobile sede della farmacia

L'articolo 36 comma 7, D.L. 223/2006 è intervenuto sulle modalità di ammortamento dei fabbricati delle imprese (e quindi anche delle farmacie), stabilendo che ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, gli stessi devono essere assunti al netto del costo delle aree su cui insistono e di quelle pertinentziali, rendendo il beneficio fiscale già mitigato (3% per 33 anni) ancor più risicato. Successivamente l'articolo 2, comma 18, D.L. 262/2006, ha riscritto la previsione in esame:

- Stabilendo l'applicazione della restrizione anche ai fabbricati acquistati mediante contratto di leasing;
- Modificando i criteri di valutazione del costo del terreno: il costo del terreno è individuato in misura pari al maggior valore tra il costo in bilancio nell'anno

di acquisto e il 20%, innalzato al 30% per i fabbricati industriali del costo complessivo (per gli immobili strumentali della farmacia la percentuale è quindi al 20%);

- Riconoscendo rilevanza fiscale al costo di acquisto dell'area se: autonomo e precedente alla costruzione.

La nuova disciplina dell'indeducibilità del costo del terreno, colma una lacuna normativa che ha sempre generato un ampio dibattito circa la possibilità di estendere anche al terreno il processo di ammortamento del fabbricato. Infatti secondo i principi contabili internazionali i terreni si devono contabilizzare in bilancio sempre in modo separato rispetto agli edifici, poiché i primi avendo vita utile illimitata, non possono essere ammortizzati.

Ora la maggior parte dei contribuenti, ha

### CALCOLO QUOTA CAPITALE RELATIVA AL TERRENO

Farmacia Alfa S.n.c. acquista l'immobile in leasing del valore di €. 200.000,00  
Durata 180 mesi (5400 giorni) - Riscatto 10% €. 20.000  
Calcolo per stabilire il canone non deducibile:  $365 \times (200.000 - 20.000) : 5400 = 12.166$   
 $12.166 \times 20\%$  (percentuale forfettaria) = 2433,33 (quota capitale non deducibile)

Tabella 1

sempre inserito in bilancio ed ammortizzato con i fabbricati un valore unitario comprensivo del costo del terreno in ossequio ai principi contabili nazionali e alla prassi fiscale.

Ora la norma inserita nella Legge finanziaria sancisce espressamente il divieto di ammortizzare fiscalmente il costo del terreno sul quale il fabbricato strumentale insiste (per esempio il negozio ad uso farmacia), il valore ammortizzabile diventa pertanto pari al costo del fabbricato al netto del citato costo. Questa disciplina è applicabile anche agli immobili acquistati in leasing, con riferimento ai relativi canoni. In questo caso l'indeducibilità riguarda la quota capitale del canone riferita al terreno, mentre segue le precedenti norme di deducibilità la quota relativa agli interessi.

Pertanto per stabilire la quota di canone non deducibile è necessario determinare la quota di capitale di ciascun periodo di imposta (si veda l'esempio in tabella 1).

Per effetto di quanto stabilito dall'art. 36, comma 8 citato decreto tali nuove disposizioni si applicano a decorrere dall'anno di imposta 2006 anche per le quote di ammortamento e i canoni leasing relativi a fabbricati acquistati o acquisiti in leasing in precedenti periodi di imposta.

### Quantificazione del costo fiscale dell'area

Per gli immobili acquistati dalla farmacia il costo dell'area non ammortizzabile è determinato in base ad uno sequenti metodi alternativi, differenziati a secondo che l'area sia stata acquistata autonomamente (acquisto di terreno sul quale sarà edificato

l'immobile) ovvero congiuntamente all'immobile (immobile già costruito).

Qualora l'area sia stata oggetto di acquisto con atto separato rispetto all'immobile, il valore della stessa è quello risultante dall'atto di acquisto. Come precisato dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 11/2007, per le aree acquistate autonomamente non è mai utilizzabile il criterio forfettario: il costo ammortizzabile sarà pari a quello sostenuto per la costruzione dell'immobile.

Qualora invece l'area sia stata acquistata unitamente all'immobile si devono distinguere le seguenti ipotesi:

- Area iscritta in bilancio separatamente rispetto all'immobile: in tal caso, tra l'altro estremamente raro nella pratica, il valore dell'area è il maggiore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto dell'immobile e quello risultante applicando le percentuali forfettarie del 20-30% al costo complessivo dell'immobile;
- Immobile iscritto in bilancio senza distinguere il costo dell'area: in tal caso il costo dell'area in deducibile è pari al 20% (immobili commerciali) o 30% (industriali) del costo complessivo dell'immobile comprensivo dell'area.

Prima di applicare le suddette percen-

tuali forfettarie il costo dell'immobile va diminuito dei costi incrementativi capitalizzati e delle rivalutazioni eventualmente effettuate.

### La cessione del fabbricato

Le novità introdotte dalla norma in merito all'indeducibilità delle quote di ammortamento e dei canoni di leasing relativi a terreni generano ripercussioni anche sul costo fiscalmente riconosciuto all'immobile.

In base alla circolare del 16 febbraio 2007, n. 11 (punto 9.5) tuttavia, le norme in esame prevedono la necessità di effettuare lo scorporo tra il valore del terreno e del fabbricato non ai fini della relativa plusvalenza in caso di cessione, ne consegue che la cessione dell'area comprensiva del fabbricato genera un'unica plusvalenza pari alla differenza tra il corrispettivo pagato e il costo fiscalmente riconosciuto dell'area (non ammortizzabile) comprensiva di fabbricato.

L'articolo 86 del Tuir si occupa del trattamento fiscale da riservare alle plusvalenze patrimoniali dei beni relativi all'impresa diversi da quelli che sono qualificati come ricavi ai sensi del comma 1 dell'articolo 85. A tale proposito, è previsto che le plusvalenze concorrono a formare il reddito:

- a. se sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso (vendita dell'immobile)
- b. se sono realizzate mediante il risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento dei beni
- c. se i beni vengono assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.

### CESSIONE IMMOBILE ISCRITTO IN BILANCIO

Cessione a titolo oneroso del fabbricato ad uso negozio farmacia;  
Valore di bilancio: 200.000  
Fondo ammortamento: 60.000 (3% anno)  
Prezzo di vendita: 280.000  
Plusvalenza imponibile =  $280.000 - (200.000 - 60.000) = \text{€} 140.000$   
(tassabile con aliquota ordinaria 40% circa)

Tabella 2

## PRIMO PIANO

### Novità fiscali

Il calcolo della plusvalenza cambia a secondo della tipologia della stessa.

In particolare è previsto che:

- nelle ipotesi di cessione dell'immobile iscritto in bilancio, la plusvalenza è costituita dalla differenza fra il corrispettivo o l'indennizzo conseguito, (valore di vendita) al netto degli oneri accessori di diretta imputazione, e il costo non ammortizzato (tabella 2).

Si ricorda che nel caso in cui la vendita dell'immobile ad uso farmacia acquisito con leasing immobiliare, il valore di bilancio dell'immobile a termine del contratto, è quello così detto di riscatto per cui molto basso (10%- 15%). Riprendendo l'esempio di cui sopra, a fronte di un valore iniziale pari a 200.000 €, a fine contratto sarà iscritto un valore pari a € 20.000. Ne discende che in caso di cessione di un immobile acquisito in leasing la plusvalenza tassabile darà origine ad una tassazione onerosa (280.000 - 20.000

= 260.000 x 40% € 96.000 circa). Da qui occorre sempre ben valutare a che l'immobile destinato ad uso di farmacia sia acquisito attraverso la forma del leasing immobiliare che dà atto ad un risparmio fiscale immediato, consentendo la deducibilità dell'intero canone comprensivo di capitale ed interessi (fatta eccezione del

valore dell'area come su detto) normalmente per 15 anni (durata convenzionale del leasing immobiliare), laddove un acquisto diretto consente unicamente la deduzione del 3% del valore, risparmio fiscale che tuttavia viene poi totalmente vanificato in caso di rivendita dell'immobile medesimo (tabella 3).

#### ESEMPIO

Valore immobile	€ 200.000,00
Leasing in 15 anni tasso 7% - costo leasing	€ 317.445,00 (capitale oltre interessi)
Quota area in deducibile	€ 40.000,00 (20%)
Totale deducibile in 15 anni € 317.445 - 40.000	€ 277.445
Risparmio Fiscale in 15 anni (ipotetico) € 277.445 x 40% =	€ 111.000

Se l'immobile fosse rivenduto dopo il riscatto:

Valore commerciale dell'immobile dopo 15 anni	€ 310.000
Valore a bilancio immobile dopo riscatto	€ 20.000
Imponibile	€ 290.000
x Tassazione 40%	€ 116.000

Come è evidente il risparmio fiscale conseguito (€ 111.000) è pressoché pari alla successiva tassazione in caso di rivendita (€ 116.000).

Tabella 3

**FARMALABOR**  
Farmacisti Associati

La qualità aziendale  
è riconosciuta dalla  
Certificazione UNI  
EN ISO 9001:2000



**Materie prime per uso farmaceutico, cosmetico, alimentare**

**Una società di farmacisti  
al servizio dei farmacisti**

NUMERO VERDE ORDINI TELEFONICI  
**840 709 543**

NUMERO VERDE ORDINI VIA FAX  
**800 085 708**

Informazioni e consulenze: **0883.664.884** • [www.farmalabor.it](http://www.farmalabor.it) - [info@farmalabor.it](mailto:info@farmalabor.it)

Stabilimento: via Pozzillo, Zona Industriale - 70053 Canosa di Puglia (Ba)  
tel. 0883 664.885 - fax 0883 666.140