

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Tassata la plusvalenza del professionista su immobili ammortizzabili***

di **Fabio Garrini**

Il panorama fiscale degli **immobili utilizzati dai professionisti** si dimostra davvero molto frastagliato, soprattutto per il fatto che il legislatore è intervenuto diverse volte, stabilendo delle **“classi” di immobili** con un diverso trattamento fiscale, a seconda dell'anno di acquisizione di tale bene. In particolare, la **finestra del triennio 2007–2009**, ha creato non poca confusione nella loro gestione, **confusione che interessa anche la cessione** e la relativa tassazione dell'eventuale **plusvalenza/minusvalenza** risultante.

Le istruzioni alla compilazione del quadro RE evidenziano però che la cessione dell'immobile strumentale all'attività genera **plusvalenze o minusvalenze solo se essi sono stati acquistati nel triennio di rilevanza**.

#### **La tassazione della plusvalenza**

Come ben noto, la Legge finanziaria per il 2007 (c. 334 della L. 296/06 che è intervenuto sul comma 1-*bis* e ha introdotto il comma 1-*bis1* dell'art. 54 D.P.R. n. 917/86) si è occupata della rilevanza reddituale dei componenti relativi agli immobili utilizzati nell'ambito professionale. In particolare, sul punto il successivo comma 335 dell'art. 1 della L. n. 296/2006 ha tuttavia stabilito l'applicazione della disciplina in commento con **riferimento agli immobili acquisiti nel corso del triennio 2007-2009**.

Sul punto consta una criticata pronuncia dell'Agenzia delle Entrate: **nella R.M. n. 13/E del 2 marzo 2010** si legge che la cessione dell'immobile utilizzato nell'ambito dell'attività professionale è idonea a generare plusvalenze tassabili o minusvalenze deducibili *“solamente se riferibili ad immobili acquisiti in epoca successiva all'entrata in vigore della norma e, quindi, successivamente al 1° gennaio 2007”*. Occorre, quindi, porre rilievo alla data di acquisizione dell'immobile oggetto di realizzo, risultando irrilevanti le plusvalenze e minusvalenze conseguite su beni acquistati prima del 1° gennaio 2007, anche qualora questi ultimi generino ammortamenti deducibili (essendo stati acquisiti entro il 14 giugno 1990).

Dalla interpretazione letterale **sembrava che tali plusvalori si venissero a generare anche per immobili acquistati successivamente al 2009**, ossia per immobili i cui ammortamenti non risulterebbero deducibili. A ben vedere, in base al tenore letterale dell'art. 54, commi 1-*bis* e

1-bis.1, del Tuir, le plusvalenze e le minusvalenze relative agli immobili in oggetto, seppur non ammortizzabili, sembrerebbero rilevanti ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo.

Sul punto si è da subito dimostrato **critico** l'istituto di ricerca dei dottori commercialisti e degli esperti contabili nella ben nota **Circolare n. 19/IR del 4 giugno 2010**. In tale sede venne affermato come *“Un regime giuridico che, a proposito di un bene strumentale, impedisca la deduzione delle quote di ammortamento e, nel contempo, attribuisca rilevanza fiscale alle plus/minusvalenze al momento della dismissione degli stessi risulterebbe dunque del tutto “anomalo” e incoerente sistematicamente.”*

Sul punto viene osservato come l'acquisto in epoca **successiva al 1° gennaio 2007** deve ritenersi quindi una **condizione necessaria, ma non sufficiente** per conferire rilevanza alle plusvalenze e alle minusvalenze relative agli immobili strumentali; a tal fine sarebbe infatti contestualmente necessario che, in costanza di possesso dell'immobile, siano ammesse in deduzione le quote di ammortamento del relativo costo.

La questione ha trovato una **soluzione** nelle **istruzioni alla compilazione del modello UNICO** dove già da alcuni anni è stata preferita la soluzione proposta dall'istituto di ricerca.

Questo il tenore letterale: *“Nel **rigo RE4**, indicare le plusvalenze dei beni strumentali compresi gli immobili acquistati nel 2007, nel 2008 e nel 2009, ed esclusi gli oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione, se realizzate mediante cessione a titolo oneroso o mediante il risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento dei beni e qualora i beni siano destinati al consumo personale o familiare dell'esercente l'arte o la professione o a finalità estranee all'arte o professione (art. 54, commi 1-bis e 1-ter, del TUIR).”* In maniera del tutto simmetrica viene stabilito anche il trattamento delle minusvalenze: *“Le minusvalenze dei beni strumentali sono deducibili se sono realizzate ai sensi delle lettere a) e b) del comma 1-bis del medesimo articolo e vanno indicate nel successivo **rigo RE18**.”*

Quindi, in definitiva, **per gli immobili acquistati dal 2010 in avanti, le cessioni non danno luogo né a plusvalenze né a minusvalenze fiscalmente rilevanti**. Per valutare tale aspetto, occorrerà sempre verificare l'anno in cui il professionista ha acquistato l'immobile.

È bene notare che questo spesso non risulta vantaggioso per i contribuenti, dal momento che frequentemente gli immobili acquistati negli ultimi anni sono suscettibili di essere ceduti per importi inferiori e che tale impostazione renderebbe indeducibile la minusvalenza. Certo invece che, se i professionisti acquistano immobili che utilizzeranno per molti anni, è probabile che in futuro possano effettuare cessioni plusvalenti; plusvalenze che, per quanto argomentato, non saranno tassate.

In definitiva possiamo sintetizzare come segue:

| Anno di acquisto | Ante 2007 | 2007 – 2009 | Post 2009 |
|------------------|-----------|-------------|-----------|
|------------------|-----------|-------------|-----------|

|                                  |               |           |               |
|----------------------------------|---------------|-----------|---------------|
| fabbricato                       |               |           |               |
| Trattamento<br><b>PLUS/MINUS</b> | Non rilevanti | Rilevanti | Non rilevanti |