

IMPOSTE SUL REDDITO

Deducibilità per i professionisti dei canoni di leasing degli immobili

di **Luca Mambrin**

Per gli esercenti arti e professioni sono previste regole particolari per la deducibilità dal reddito professionale dei **canoni di leasing**, in particolare bisogna distinguere a seconda:

- della **tipologia** dei beni acquisiti;
- della **durata** del contratto di leasing.

Per quanto riguarda i **beni immobili** l'art. 1, comma 162 lett. a) della Legge di Stabilità 2014, con riferimento ai soggetti che producono reddito di lavoro autonomo, è intervenuto modificando in modo sostanziale il comma 2 dell'art. 54 del Tuir, **relativo alla deduzione dei canoni di leasing immobiliare**. Il testo previgente stabiliva infatti: *“La deduzione dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito nel predetto decreto e comunque con un minimo di otto anni e un massimo di quindici se lo stesso ha per oggetto beni immobili. Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili dei beni immobili strumentali, si applica l'articolo 36, commi 7 e 7-bis, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248”*.

La Finanziaria 2007 aveva introdotto **una deduzione totale dei canoni di leasing immobiliare** (50% per gli immobili ad uso promiscuo) in relazione ai contratti con durata non inferiore alla metà del periodo di ammortamento (con minimo di 8 anni ed un massimo di 15) stipulati nel triennio 2007-2009; **per quelli stipulati dal 2010 si è invece tornati all'indeducibilità totale**.

Con la Legge di Stabilità 2014 viene di fatto reintrodotta la possibilità per i lavoratori autonomi di dedurre i canoni dei leasing immobiliari stipulati dal 2014 e viene portato a 12 anni, in analogia a quanto previsto per le imprese, il **termine per operare la deduzione** (con la necessità di procedere allo scorporo dell'area).

È quindi necessario verificare **la data di stipula dei relativi contratti**: se è stata sempre prevista una generale indeducibilità dei costi riferiti a tali beni, in alcuni specifici periodi è stata ammessa la deducibilità dei canoni legandola **alla durata del contratto o ad un periodo minimo di deduzione**. In particolare:

- per i contratti stipulati dal **15/06/1990 fino al 31/12/2006**: è ammessa la deduzione in misura pari alla **rendita catastale**;

- per i contratti stipulati dall' **1/1/2007 fino al 31/12/2009**: la deduzione è legata alla durata minima del contratto pari a 1/2 del periodo di ammortamento tabellare, con un minimo di 8 anni ed un massimo di 15 anni (per gli anni 2007-2009 la deduzione è ridotta ad 1/3);
- per i contratti stipulati dall' **1/1/2010 fino al 31/12/2013**: **non è prevista alcuna deducibilità** (nemmeno della rendita catastale);
- per i contratti stipulati dal **1/1/2014**: la durata contrattuale è libera e **la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a 12 anni**.

Quindi, nel caso di un **immobile strumentale acquisito in leasing** nel corso dell'anno 2014 il periodo minimo di deduzione dei canoni è di 12 anni, pertanto:

- se il contratto di leasing ha durata **superiore si deducono i canoni maturati ciascun anno**;
- se il contratto di leasing ha durata **inferiore** a dodici anni si potranno dedurre i canoni nell'arco di un periodo di dodici anni; si dovrà dividere il costo complessivo per 12 e in ciascun esercizio si potrà portare in deduzione la quota di 1/12, spalmando i canoni di competenza sul periodo minimo di deduzione.

Definite le regole di deducibilità dei canoni di leasing legati **della data in cui è stato stipulato il contratto**, criteri specifici devono poi essere osservati per la loro deducibilità dal reddito professionale:

- i canoni, nel rispetto delle condizioni sopra indicate, sono deducibili per **competenza** (in deroga quindi al generale principio di cassa);
- è **indeducibile la quota capitale del canone riferito ai terreni**, desumibile dal piano di ammortamento fornito dalla società di leasing;
- è **deducibile** la quota del canone relativa agli interessi.

Infine, in caso di utilizzo **promiscuo dell'immobile** destinato in parte per finalità professionali ed in parte per esigenze personali, la deducibilità è consentita **nello stesso arco temporale**, ma in misura pari al **50%** a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività.

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità immobiliare ti raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione: