

## **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:*