

IMPOSTE SUL REDDITO

Immobili dei professionisti: ammortamenti e canoni leasing

di **Davide David**

Considerata la frastagliata evoluzione della normativa sulla deduzione degli ammortamenti e dei canoni di *leasing* per gli immobili dei **professionisti** pare utile fare un quadro di sintesi.

Di seguito è fatto riferimento ai soli **immobili non utilizzati promiscuamente**.

Per gli immobili acquistati o costruiti nel periodo che va dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006 non è consentita la deducibilità degli ammortamenti.

In forza della L. 296/2006 è invece consentita la deduzione delle quote di ammortamento e dei canoni di *leasing* relativi agli **immobili acquisiti negli anni 2007, 2008 e 2009**.

Per gli immobili acquisiti in *leasing* in detti anni la deduzione dei canoni è ammessa a condizione che i contratti abbiano durata non inferiore a 8 anni e non superiore a 15 anni.

La L. 147/2013 ha poi reintrodotta la deduzione dei canoni di *leasing* immobiliare per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2014, prevedendo un periodo minimo di deduzione di 12 anni.

In assenza di una diversa interpretazione da parte dell'Agenzia delle entrate, è da ritenere che rimangano invece indeducibili gli ammortamenti relativi agli immobili acquistati dopo il 2009.

Per quanto concerne i contratti di *leasing* immobiliare stipulati dal 2014, occorre evidenziare che in base alla vigente formulazione dell'articolo 54 del TUIR **la deduzione dei canoni non è più condizionata alla durata del contratto**, essendo solo previsto che sono ammessi in deduzione per un periodo non inferiore a 12 anni.

Di conseguenza, la durata del contratto può anche essere inferiore o superiore al predetto periodo minimo di deduzione.

Attualmente la situazione è quindi la seguente:

- per gli immobili acquistati sino al 14.06.1990, gli ammortamenti sono deducibili;
- per gli immobili acquistati dal 15.06.1990 al 31.12.2006, gli ammortamenti non sono deducibili;
- per gli immobili acquistati dal 2007 al 2009, gli ammortamenti sono deducibili;
- per gli immobili acquistati dopo il 2009, è da ritenere che gli ammortamenti non siano

deducibili;

- per gli immobili acquisiti in *leasing* dal 2007 al 2009, i canoni sono deducibili a condizione che il contratto abbia durata da un minimo di 8 a un massimo di 15 anni;
- per gli immobili acquisiti in *leasing* dal 2010 al 2013, i canoni non sono deducibili;
- per gli immobili acquisiti in *leasing* dal 2014, i canoni sono ammessi in deduzione per un periodo minimo di 12 anni (indipendentemente dalla durata del contratto).

Da tenere presente che per la deduzione sia degli ammortamenti che dei canoni di *leasing* trova applicazione la **limitazione riferita al costo dell'area sottostante** (combinato disposto dell'articolo 54, comma 2, del TUIR e dell'articolo 36, commi 7 e 7-bis, del D.L. 223/2006).

In caso di contratti di *leasing* immobiliare stipulati dopo il 2013 e di durata inferiore a 12 anni, **i canoni non dedotti alla scadenza contrattuale** vanno portati in deduzione nei restanti anni, fino al raggiungimento del 12° anno; ciò anche in ipotesi di esercizio del diritto di riscatto e anche qualora, dopo il riscatto, il bene venga ceduto prima dello scadere del periodo "fiscale" di 12 anni (cfr. **circolare n. 17/E/2013**).

Sempre per quanto concerne il *leasing*, va segnalato che secondo Assilea (circolare n. 2 del 9.01.2014) la **novazione operata (ex articolo 1230 cod. civ.) a far data dal 1° gennaio 2014 dei contratti di *leasing* stipulati precedentemente** a tale data implica la loro cessazione e la contestuale sottoscrizione di un nuovo contratto di *leasing* soggetto al regime fiscale applicabile ai contratti stipulati da decorrere dal 2014.

In base a tale tesi, per i contratti di *leasing* stipulati tra il 2010 e il 2013 (con conseguente indeducibilità dei relativi canoni) la novazione consentirebbe di portare in deduzione i successivi canoni.

Un altro aspetto da considerare riguarda i possibili **effetti della cessione degli immobili**.

La richiamata legge 296/2006 ha esteso anche agli immobili strumentali dei professionisti, con decorrenza dal 1° gennaio 2007, la rilevanza fiscale delle **plusvalenze e delle minusvalenze** relative alle cessioni degli stessi, già introdotta per i beni mobili dal D.L. 223/2006.

A tale riguardo l'Amministrazione finanziaria ha precisato che la cessione degli immobili strumentali dei professionisti è idonea a generare plusvalenze tassabili o minusvalenze deducibili solamente se riferibili ad immobili acquisiti successivamente al 1° gennaio 2007 (così la risposta resa in sede parlamentare dal sottosegretario Lettieri il 21.02.2007 e la **risoluzione n. 13/E/2010**).

Non vi sono però ancora stati chiarimenti precisi in merito alla rilevanza fiscale delle plusvalenze e minusvalenze realizzate sugli immobili acquistati a decorrere dal 2010 (relativamente ai quali non è consentita la deduzione degli ammortamenti).

In dottrina l'orientamento che prevale è quello della irrilevanza fiscale. In questo senso si è espresso anche il CNDCEC nella **circolare n. 19/IR/2010** e la Commissione studi del Consiglio nazionale del Notariato nelle **circolari n. 64-2011/T e n. 88-2011/T**.

Leggendo le **istruzioni alle dichiarazioni dei redditi (da ultimo quelle di Unico 2016)** parrebbe che anche per l'Agenzia delle entrate le cessioni di immobili acquistati dopo il 2009 non siano idonee a generare plusvalenze tassabili o minusvalenze deducibili.

Infatti le istruzioni segnalano di indicare nell'apposito rigo (RE4 di Unico 2016) **“le plusvalenze dei beni strumentali compresi gli immobili acquistati nel 2007, nel 2008 e nel 2009”**, il che sembrerebbe fare intendere che non vanno invece indicate le plusvalenze degli immobili acquistati successivamente (idem per quanto concerne le minusvalenze).

In senso contrario sembrerebbe deporre quanto invece riportato in un fugace passaggio della **risoluzione n. 123/E/2010**. Ma trattasi di una risoluzione che riguardava una questione più ampia e non è chiaro se il passaggio incriminato si riferisca o meno anche agli immobili acquistati dopo il 2009.

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità immobiliare vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:



Master di specializzazione

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO ▶▶

Firenze Milano Padova