

CONTABILITÀ

Le spese sostenute per gli immobili ad uso promiscuo

di Viviana Grippo

Sovente capita che la sede della propria **attività professionale** o **imprenditoriale** sia allocata nella **propria abitazione**. E' chiaro quindi che le spese sostenute per l'acquisto e la gestione di tali immobili debbano avere un trattamento differenziato da quello riservato ai beni in **uso esclusivo** dell'attività esercitata.

Soffermandoci sulla **deducibilità dei costi** ([articolo 54, comma 3, Tuir](#)) e sulla **detraibilità Iva** ([articolo 19, comma 4, D.P.R. 633/1972](#)) nell'ambito del lavoro autonomo si ritiene utile proporre la seguente **tabella riassuntiva**.

SPESA	DEDUCIBILITÀ	DETTRAIBILITÀ IVA
Acquisto (con mezzi proprio o finanziamento)/ Ammortamento	Non deducibile, si veda più avanti	Indetraibile se abitativo
Possesso – rendita catastale	50% e sempre che il professionista non abbia altro immobile nel comune adibito a esercizio dell'attività.	
Leasing	50%, si veda più avanti	La detraibilità si lega a eventuali criteri oggettivi ad essa applicabili secondo le indicazioni della C.M. 328/1997
Locazione	50% e sempre che il professionista non abbia altro immobile nel comune adibito a esercizio dell'attività.	Indetraibile se abitativo
Manutenzioni	50%	indetraibile
Utenze	50%	La detraibilità si lega a eventuali criteri oggettivi ad essa applicabili secondo le indicazioni della C.M. 328/1997

Master di specializzazione

LE OPERAZIONI STRAORDINARIE CASO PER CASO

[Scopri le sedi in programmazione >](#)