

IMPOSTE SUL REDDITO

Per l'acquisto dello studio, al professionista conviene il leasing

di **Fabio Garrini**

Dopo oltre 4 anni non sono ancora pervenuti chiarimenti ufficiali in merito alla possibilità di **dedurre quote di ammortamento** sugli **immobili strumentali** acquistati dal 2014 dagli esercenti arti e professioni; la **L. 147/2013** ha infatti modificato l'[articolo 54, comma 2, Tuir](#) introducendo la possibilità di **dedurre i canoni di leasing** su tali immobili, purché il contratto di locazione finanziaria sia stato sottoscritto a decorrere da tale data.

In base alle istruzioni alla compilazione del modello redditi, **non pare sia giustificabile alcuna interpretazione estensiva.**

Ammortamenti e leasing su immobili

Il martoriato [articolo 54 Tuir](#) prevede un **trattamento differenziato degli immobili** a seconda della **data di acquisizione**, ovvero di **sottoscrizione del contratto di leasing**.

In particolare, le due forme di acquisizione sono sempre state considerate dal Legislatore in maniera **simmetrica e speculare**, anche in relazione alle modifiche che nel tempo sono state apportate, **almeno sino al 2013**.

Le due riforme che sul tema si sono susseguite nel tempo, quella del **1990** e quella del **2007** (quest'ultima, composta di disposizioni transitorie, si è spenta autonomamente nel 2009), ha portato alla seguente **stratificazione**:

- per gli **immobili acquistati** (o **contratti sottoscritti**) **sino al 14.06.1990** sono **deducibili** tanto gli ammortamenti quanto i canoni di leasing maturati;
- per gli **immobili acquistati** (o **contratti sottoscritti**) **dal 15.06.1990 al 31.12.2006**, non vi è diritto a **dedurre** né ammortamenti né canoni di leasing;
- per gli **immobili acquistati** (o **contratti sottoscritti**) **dal 2007 al 2009**, tornano ad essere **deducibili** tanto gli **ammortamenti** quanto i **canoni di leasing** (con durata del contratto da un minimo di 8 a un massimo di 15 anni);
- per gli **immobili acquistati** (o **contratti sottoscritti**) **dal 2010** è stabilito nuovamente il **divieto di dedurre ammortamenti e canoni**.

Il trattamento fiscale delle due forme di acquisizione finisce però per **differenziarsi radicalmente dal 2014**.

Come detto, la **L. 147/2013** è intervenuta modificando l'[articolo 54, comma 2, Tuir](#), stabilendo

che *“La deduzione dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali è ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito nel predetto decreto; in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni”*.

Da notare che, in relazione alla deduzione dei **canoni di leasing**, dal 2014 la deduzione **non è più condizionata alla durata del contratto**, essendo solo previsto che sono ammessi in deduzione per un **periodo non inferiore a 12 anni**.

Già da subito venne notato come tale **differente trattamento fiscale** delle due forme di acquisizione risultasse **del tutto irragionevole**; tale constatazione portò taluni ad avanzare **ipotesi di assimilazione**.

Ora, benché sotto il **profilo logico** l'assimilazione possa apparire doverosa, in realtà i supporti per giustificarla a **livello giuridico** sono del tutto inconsistenti.

Anzi, **le istruzioni alla compilazione del modello Redditi 2018 depongono in senso contrario**; infatti:

- mentre per i **contratti di locazione finanziaria** stipulati a decorrere dal **1° gennaio 2014** le istruzioni puntualizzano la possibilità di portare in **deduzione** i **canoni**, ricordando che per i contratti stipulati a partire dal 2010 e fino al 31 dicembre 2013, non è ammessa alcuna deduzione,
- al contrario, per gli **acquisti in proprietà**, si consente esclusivamente la deduzione della *“quota di ammortamento, di competenza dell'anno, del costo di acquisto o di costruzione dell'immobile strumentale acquistato o costruito entro il 14 giugno 1990, ovvero acquistato nel periodo 1° gennaio 2007 – 31 dicembre 2009.”*

Pertanto, se è vero che **non viene esplicitamente negata la deduzione** delle quote di ammortamento per gli immobili acquistati dal 2014, è altrettanto vero che le indicazioni precise con cui vengono trattati i costi immobiliari nel **rigo RE10**, tralasciando la menzione degli ammortamenti per tale fascia temporale, **porta a concludere che il beneficio concesso ai leasing non possa essere esteso agli immobili in proprietà del professionista**.

Pertanto, pur evidenziando l'**irragionevolezza** dell'attuale contesto normativo, quando si pongono a confronto le due forme di acquisizione dell'immobile strumentale del professionista, non resta che concludere a favore di una **preferibilità (almeno sotto il profilo fiscale) della soluzione del leasing**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Convegno di aggiornamento

DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2018

[Scopri le sedi in programmazione >](#)