

IMPOSTE SUL REDDITO

Il professionista non deduce l'ammortamento dell'immobile

di Fabio Garrini

Nelle risposte fornite dall'Agenzia delle Entrate viene confermata la tesi più rigorosa e letterale che **esclude dall'ammortamento gli immobili strumentali acquisti dai professionisti**: come avevamo argomentato poco più di un mese fa (["Per l'acquisto dello studio, al professionista conviene il leasing"](#)) la modifica normativa introdotta nel 2014 che consente di **dedurre i canoni di locazione finanziaria** di un immobile destinato all'attività da parte del professionisti non può essere estesa alle **quote di ammortamento**.

Secondo l'Amministrazione finanziaria **la lettera della norma non è suscettibile di interpretazione estensiva**.

Ammortamenti e leasing su immobili

Con decorrenza dal 1° gennaio 2014, la **L. 147/2013** è intervenuta modificando l'[articolo 54, comma 2, Tuir](#) e 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"**.

Già da subito venne notato come la differenza rispetto al trattamento fiscale delle **quote di ammortamento** risultasse **del tutto ingiustificata**, ma pareva eccessivamente **arduo** (seppur ragionevole) proporre una interpretazione estensiva della disposizione, allargando il beneficio anche agli immobili acquisiti in proprietà.

Su tale punto l'Agenzia ha fornito la propria posizione, **bloccando qualunque apertura** e affermando che **"in mancanza di un'espressa previsione normativa, resta, invece, a tutt'oggi preclusa la possibilità di dedurre gli ammortamenti relativi a beni immobili strumentali acquistati dal professionista a partire dal 1° gennaio 2010."**

Il primo aspetto che occorre sottolineare è che **talvolta l'Agenzia assimila il leasing ai beni in proprietà, mentre in altri casi no**.

Personalmente mi chiedo perché i **semplificati per cassa** debbano dedurre i **canoni di leasing** per competenza (su indicazione della [circolare AdE 11/E/17](#), malgrado l'[articolo 66, comma 2, Tuir](#) si limiti a richiamare l'[articolo 102 Tuir](#) con esclusivo riferimento agli ammortamenti), mentre i professionisti **non possano assimilare i beni in proprietà al leasing** per il solo fatto che l'[articolo 54 Tuir](#) non menzione specificamente gli ammortamenti.

Se assimilazione deve esserci, anche a livello interpretativo, che vi sia in ogni situazione.

Convince poco anche la **giustificazione** "di sistema" che l'Agenzia propone per sostenere la propria tesi: *"L'indeducibilità del costo sostenuto dal professionista per l'acquisto diretto dell'immobile strumentale risulta, tuttavia, contemporanea alla irrilevanza delle eventuali plusvalenze prodotte dal medesimo bene, in quanto, coerentemente con i chiarimenti resi nella citata risoluzione 13/E del 2010, devono ritenersi, per ragioni di simmetria fiscale, parimenti irrilevanti nella formazione del reddito da lavoro autonomo le plusvalenze o le minusvalenze realizzate per effetto della estromissione dei suddetti immobili dal regime del reddito di lavoro autonomo."*

L'Agenzia afferma quindi che l'**indeducibilità della quota di ammortamento** è giustificata dall'**irrilevanza** della **plusvalenza** che si verrà a generare in sede di futura cessione dell'immobile; questo è senz'altro vero, ma è altrettanto vero che **non vi è rilevanza neppure per le plusvalenze relative alla cessione di immobili acquistati dal 2010 al 2013** (si veda sul punto quanto affermato dalle istruzioni alla compilazione del quadro RE di Redditi 2018), periodo nel quale anche la sottoscrizione del **contratto di leasing** dell'immobile **non** offriva il diritto ad alcuna **deduzione** (quindi in un periodo nel quale **acquisto in proprietà** e in **leasing** erano **assimilati**).

Peraltro, il **collegamento** tra **deduzione del costo** dell'immobile e **tassazione del differenziale** che si verrà a generare al momento della cessione non pare dirimente: infatti, **la cessione del contratto di leasing genera (eventualmente) una sopravvenienza attiva**, fattispecie imponibile oggi **non prevista nell'ambito del reddito professionale**.

Quindi, se si intende giustificare l'**indeducibilità dell'ammortamento** con l'**irrilevanza della plusvalenza**, come dovrebbe essere coordinata la deduzione del canone di competenza con la sopravvenienza rilevata al momento della cessione del contratto, posto che **questa non risulta parimenti tassata?**

In conclusione, **non vi sono motivi che giustifichino il diverso trattamento tra immobili in proprietà e quelli in leasing**, se non la lettera della norma.

Inutile dire che è necessario l'intervento di un Legislatore più attento. A meno che l'intenzione non sia quella di agevolare la soluzione del **leasing**, ma questa sarebbe un'interpretazione eccessivamente maliziosa.

Master di specializzazione

**COSTRUIRE E GESTIRE IL RAPPORTO CON LE BANCHE
NEL TEMPO DEL RATING**

Scopri le sedi in programmazione >