

IMPOSTE SUL REDDITO

Il trattamento fiscale degli immobili dei professionisti

di Luca Mambrin

Il **regime fiscale** dei **beni immobili** detenuti per l'esercizio di arti e professioni è diverso a seconda che gli stessi siano utilizzati **esclusivamente come beni strumentali** o in **modo promiscuo**; inoltre è necessario distinguere se tali immobili siano detenuti a titolo di **proprietà** ovvero utilizzati in base ad un **contratto di leasing**.

Immobili di proprietà

Il trattamento fiscale **degli ammortamenti** degli **immobili strumentali** detenuti in **proprietà** è diverso a seconda della **data di acquisto o di costruzione** dell'immobile, per cui andremo a distinguere:

- immobili acquistati o costruiti **fino al 14.06.1990**: è **consentita** la deduzione **delle quote annuali di ammortamento**, tenendo conto, ai fini del computo del periodo di ammortamento, che per gli immobili acquistati o costruiti prima del 1° gennaio 1985 non sono deducibili le quote di ammortamento maturate prima di tale data;
- immobili acquistati o costruiti dal **15.06.1990 fino al 31.12.2006**: **non è ammessa** la deducibilità delle quote di ammortamento. Inoltre, a decorrere dal 01.01.1993, non è più consentita neppure la deducibilità della rendita catastale;
- immobili acquistati o costruiti dal **01.01.2007 al 31.12.2009**: le **quote di ammortamento sono deducibili**, tuttavia **ridotte ad 1/3** per i periodi 2007, 2008 e 2009;
- immobili acquistati o costruiti dal **01.01.2010**: le **quote di ammortamento non sono ammesse in deduzione**.

Nei casi in cui il **costo degli immobili** in proprietà fosse **deducibile**, sarebbe comunque necessario scorporare il 20% del costo riferito al **terreno**.

Immobili in leasing

Per gli esercenti arti e professioni regole particolari sono previste per la deducibilità dal reddito professionale dei **canoni di leasing relativi all'immobile** strumentale, regole che variano a seconda della data in cui è stato stipulato il contratto.

In generale è stata sempre prevista l'indeducibilità dei costi riferiti a tali beni, tuttavia 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**: i canoni di leasing sono indeducibili, tuttavia è ammesso in deduzione un importo pari alla **rendita catastale**;
- per i contratti stipulati dal **01.01.2007 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 dal **01.01.2010 fino al 31.12.2013**: **non è prevista alcuna deducibilità** (nemmeno della rendita catastale);
- per i contratti stipulati dal **01.01.2014**: la durata contrattuale è libera e **la deduzione è ammessa per un periodo minimo di almeno 12 anni**.

Quindi, nel caso di un **immobile strumentale acquisito in leasing** nel corso dell'anno 2018 il periodo minimo di deduzione dei canoni è di 12 anni, pertanto:

- se il contratto di leasing ha durata **superiore** a dodici anni **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 **ineducibile 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.

Utilizzo promiscuo

Nel caso di utilizzo **promiscuo dell'immobile di proprietà** destinato in parte per finalità professionali ed in parte per esigenze personali, è consentita la deduzione nella misura pari al **50%** della **rendita catastale** a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività.

Nel caso invece di **immobili in leasing** utilizzati **promiscuamente** è possibile dedurre un importo pari al 50% del canone o della rendita catastale a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività, verificando il momento della stipula del contratto:

- se stipulato entro il **31.12.2006** è deducibile il **50% della rendita catastale**;

- se stipulato dal **01.01.2009 al 31.12.2009** è possibile dedurre il **50% del canone** a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a 15 anni;
- se stipulato dal **01.01.2010 al 31.12.2013** **non è consentita alcuna deduzione**;
- se stipulato dal **01.01.2014** è possibile dedurre il **50%** del canone a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a 12 anni.

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



Seminario di specializzazione

IL REDDITO PROFESSIONALE

Scopri le sedi in programmazione >