

IMPOSTE SUL REDDITO

Gli immobili nel reddito di lavoro autonomo – I° parte

di Alessandro Bonuzzi

Con il **Documento di ricerca** dello scorso 25 luglio, la **Fondazione Nazionale Commercialisti** ha affrontato compiutamente la disciplina relativa al **trattamento fiscale degli immobili** relativi all'esercizio di arti e professioni.

Lo Studio si occupa degli aspetti legati alla deducibilità degli **ammortamenti**, dei canoni di **leasing**, delle spese di **ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione**, nonché inerenti la rilevanza fiscale della **plusvalenza** o **minusvalenza** derivante dalla cessione del bene. Nel **presente intervento** si analizzerà la **fiscalità degli ammortamenti e dei canoni di leasing**, lasciando al **contributo successivo** la disamina degli **altri temi**.

Ciò detto, ai fini che qui interessano, occorre distinguere tra immobili **strumentali** e immobili utilizzati in modo **promiscuo** e, all'interno di ciascuna di queste due categorie, tra immobili in **proprietà** e in **locazione finanziaria**.

Sono considerati **strumentali** gli immobili utilizzati **direttamente** dal professionista per l'esercizio **esclusivo** dell'attività, senza che assuma rilevanza il fatto che l'acquisto sia stato effettuato spendendo la **partita Iva** oppure in qualità di **persona fisica**.

Al riguardo, va osservato che, anche per il lavoro autonomo, trova applicazione la previsione –[articolo 36, commi 7 e 7-bis, D.L. 223/2006](#) – che impone lo **scorporo** dal **costo sostenuto** del **valore dell'area** su cui insiste il fabbricato, al fine di escludere il terreno dal processo di **ammortamento** oppure dall'importo del **canone di leasing deducibile**.

Relativamente agli immobili di **proprietà** del professionista, le relative quote di **ammortamento** sono deducibili o meno dal reddito di lavoro autonomo a seconda della **data** di **acquisto o costruzione**, come evidenziato dalla tabella seguente.

Periodo di acquisto o costruzione	Deducibilità delle quote di ammortamento
Fino al 14.6.1990	Deducibili le quote di ammortamento maturate dal 1985
Dal 15.6.1990 al 31.12.2006	No (inoltre, dal 1° gennaio 1993 non è più consentita nemmeno la deducibilità della rendita catastale)
Dal 1.1.2007 al 31.12.2009	Sì (nel triennio 2007-2009 la quota di ammortamento è deducibile solo per 1/3)
Dal 1.1.2010	No

Anche per gli immobili in **leasing** il trattamento fiscale è diverso nel tempo; in particolare, ai

fini della verifica della possibilità di portare in **deduzione** i relativi **canoni**, occorre avere riguardo alla **data di stipula del contratto**.

Periodo di stipula

Dal 15.6.1990 al 31.12.2006

Dal 1.1.2007 al 31.12.2009

Dal 1.1.2010 al 31.12.2013

Dal 1.1.2014

Deducibilità dei canoni di *leasing*

No

Sì, se la durata del contratto è ? alla metà dell'ammortamento fiscale e comunque ? a 8 anni e ? a 15 anni (nel triennio 2007-2009 il canone è deducibile solo per 1/3)

No

Sì, per un periodo ? a 12 anni, senza che rilevi la durata del contratto

Il Documento in commento sottolinea il **diverso e ingiustificato trattamento fiscale** applicabile, a partire **dal 2014**, all'acquisto dell'immobile in **proprietà** rispetto al **leasing**, che va contro il principio di **ordine generale** di **equivalenza** tra le due formule di acquisto, più volte ribadito dall'Agenzia delle entrate.

Tuttavia, la stessa Agenzia delle entrate ha **escluso** “*in mancanza di un'espressa previsione normativa ... la possibilità di dedurre gli ammortamenti relativi a beni immobili strumentali acquistati dal professionista dal 1° gennaio 2010*” (risposta fornita in occasione del **forum organizzato dalla stampa specializzata** in data 24 maggio 2018).

Anche in relazione agli **immobili utilizzati in modo promiscuo**, il regime fiscale applicabile va **distinto** a seconda che si tratti di **fabbricati di proprietà** oppure in **leasing**.

Infatti:

- con riferimento ai primi (immobili in **proprietà**), è consentita la deduzione del **50% della rendita catastale**;
- con riferimento agli immobili in **leasing**, è consentita la deduzione del **50%:**
 1. della **rendita catastale** quando il contratto è stato stipulato dal 15.6.1990 al 31.12.2006;
 2. del **canone** se il contratto è stato stipulato dall'1.1.2007 al 31.12.2009 oppure dal 2014.

In ogni caso, è necessario che il professionista **non disponga nel medesimo comune di un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività**.

A parere delle Fondazione, “*Nei casi in cui è prevista la deducibilità del 50% dei canoni, devono ritenersi deducibili nella stessa misura ... anche gli interessi passivi impliciti nei predetti canoni*”.

Inoltre, ancorché **non espressamente** previsto dalla legge, devono ritenersi **deducibili** anche gli “**interessi passivi corrisposti su finanziamenti eventualmente contratti**” per l'**acquisto** in piena

proprietà di immobili strumentali.

Master di specializzazione

LABORATORIO DI REVISIONE LEGALE: GLI ASPETTI CRITICI DELL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA E REVISIONE AFFIDATA AL COLLEGO SINDACALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)