

IMPOSTE SUL REDDITO

Leasing immobile promiscuo deducibile per il professionista?

di **Fabio Garrini**

Il testo dell'[articolo 54 Tuir](#), dedicato alla determinazione del **reddito dei contribuenti esercenti arti e professionisti** è stato oggetto, nel corso degli ultimi anni, di numerose modifiche normative che lo hanno reso, in molte situazioni, difficilmente interpretabile.

La più recente modifica riguardante il trattamento degli **immobili del professionista** è quella recata dalla **L. 147/2013**, finalizzata alla **re-introduzione della deducibilità dei canoni di leasing** relativi all'immobile impiegato strumentalmente nell'attività; analoga modifica **non ha però interessato la sfera dei fabbricati promiscui**, ossia quelli destinati tanto ad abitazione quanto ad ufficio del professionista.

La conseguenza di ciò è che, qualora un professionista dovesse sottoscrivere un contratto di *leasing* per un **immobile promiscuo**, i relativi **canoni** risulterebbero a tutt'oggi **non deducibili** dal reddito professionale.

Vediamo di seguito l'articolazione normativa dalla quale è possibile pervenire a tale conclusione, segnalando comunque un contrario passaggio delle **istruzioni alla compilazione del modello Redditi**.

Immobili strumentali e immobili promiscui: il triennio 2007-2009

L'[articolo 54 Tuir](#) riassume al suo interno tutta la disciplina del reddito professionale; i [commi 2 e 3](#), in particolar modo, governano rispettivamente le regole previste per i beni **impiegati strumentalmente** nell'attività e quelli impiegati **promiscuamente per uso personale ed uso professionale**.

Con riferimento agli immobili, le regole di deduzione delle relative componenti reddituali sono cambiate ripetutamente nel corso del tempo, dal 1990 ad oggi, e tali disposizioni vanno esaminate ricordando la regola aurea secondo la quale l'immobile registra il trattamento che la **disciplina fiscale gli riconosce al momento del suo acquisto**, ovvero al momento in cui viene sottoscritto il contratto di *leasing*.

Quindi, il **trattamento fiscale** (deducibilità o meno della quota di ammortamento o del canone di leasing di competenza) va verificato sulla base della data di acquisizione dell'immobile stesso: giova ricordare che quel trattamento verificato al momento dell'acquisto (o della sottoscrizione del contratto) sarà poi **conservato dall'immobile per tutto il tempo in cui esso rimarrà nella sfera professionale** del contribuente, **indipendentemente dalle evoluzioni**

normative successive.

Senza ripercorrere tutta l'evoluzione, va evidenziato che la "rivoluzione" nella tassazione degli immobili nell'ambito del reddito professione (e nella formulazione dell'[articolo 54 Tuir](#)) risale alla **finanziaria 2007**: il [comma 334 L. 296/2006](#), riscrivendo l'[articolo 54 Tuir](#), introdusse una **provvisoria rilevanza degli immobili** nell'ambito del reddito professionale.

Con riferimento al **costo degli immobili acquisiti nel triennio 2007 - 2009**:

- gli **ammortamenti degli immobili strumentali** possono essere dedotti entro i limiti dei coefficienti previsti dal **D.M. 31/12/1988** (quindi, generalmente il 3%), mentre nel caso di **immobile in proprietà adibito ad uso promiscuo** professionale e personale, il costo sostenuto non può essere dedotto, ma risulta **deducibile esclusivamente il 50% della rendita catastale**,
- i **canoni di leasing** sono **deducibili**, mentre nel caso in cui il contratto abbia a riferimento un **immobile promiscuo**, la **deduzione è limitata al 50% del canone di competenza**.

Al **termine dei 2009** la norma transitoria prevista dal [comma 335](#) dell'**articolo 1 L. 296/2006** completa i propri effetti e così pure la rilevanza fiscale degli immobili va ad esaurirsi: canoni di *leasing* e quote di ammortamento sono **divenuti indeducibili** per gli immobili acquistati (o per i contratti sottoscritti) **dal 2010**.

Ma si badi: tale decadenza sostanziale non ha toccato l'[articolo 54 Tuir](#), per cui nei [commi 2 e 3](#) continuavano a leggersi delle previsioni di deducibilità che, in forza del richiamato [comma 335](#) devono considerarsi **obsolete e del tutto inapplicabili**.

Immobili strumentali e immobili promiscui: la situazione dal 2014 ad oggi

Con decorrenza **dal 1° gennaio 2014**, la **L. 147/2013**, [articolo 1, comma 164, lettera a\)](#), è intervenuta nell'[articolo 54 Tuir](#) modificando il [comma 2](#), 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**."*

La disposizione richiamata, che ha modificato la durata del contratto al fine della deducibilità dei canoni, operata sul solo [comma 2](#) dell'**articolo 54**, ha di fatto **riattivato dal 2014 il diritto alla deduzione dei canoni di leasing**.

Da segnalare, peraltro, che secondo l'Agenzia (risposte fornite nell'ambito del **forum del 24 maggio 2018**) a tale intervento deve applicarsi una **interpretazione restrittiva**, che **non consente di estendere la deducibilità alle quote di ammortamento di fabbricati strumentali**

eventualmente **acquistati dal 2014** in avanti.

Concludendo sul tema che in questa sede preme analizzare, tale modifica, si badi bene, si è limitata al solo [comma 2](#), **mentre non ha in alcun modo interessato il successivo [comma 3](#)**, ragion per cui la deduzione dei canoni relativi ad immobili promiscui deve considerarsi a tutt'oggi **preclusa**, a causa della decadenza contenuta nel richiamato [comma 335](#) della **L. 296/2006**.

Le istruzioni al modello Redditi

Su punto occorre comunque segnalare **un'apertura** (come detto non suffragata dal tenore letterale della norma) dell'Amministrazione Finanziaria; le istruzioni al **rigo RE10** del modello Redditi 2019, che accoglie le **spese relative agli immobili**, con riferimento ai **fabbricati** impiegati **promiscuamente** dal professionista, affermano che **per i contratti di locazione finanziaria stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2014 sarebbe ammessa la deduzione nella misura del 50 per cento del canone**.

