



IMU E TRIBUTI LOCALI

Deduzione Imu immobili dei professionisti

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

Tassazione diretta degli immobili delle imprese e dei professionisti

Scopri di più

La **deduzione dell'Imu** relativa agli **immobili strumentali dei professionisti** spetta anche per quelli per i quali **non sono deducibili i relativi costi dal reddito di lavoro autonomo**, a prescindere dall'iscrizione degli stessi nelle **scritture contabili**. Anche dopo la riforma delle regole di determinazione del reddito di lavoro autonomo, disposta dal D.Lgs. 192/2024, resta **immutata la differenza tra immobili di proprietà** (le cui quote di ammortamento sono indeducibili dal reddito) e quelli detenuti in **locazione finanziaria** (i cui canoni sono **deducibili dal reddito professionale**).

Il requisito indispensabile per la **deduzione integrale dell'Imu**, infatti, è dato dall'effettiva strumentalità degli stessi per lo **svolgimento dell'attività professionale**. L'ambito oggettivo di applicazione della **deducibilità dell'Imu** è, infatti, limitato **agli immobili strumentali**, la cui definizione è contenuta nell'[articolo 43, comma 2, primo periodo, Tuir](#), secondo cui, per i professionisti, si considerano strumentali **gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione da parte del possessore**.

A differenza di quanto accade per le imprese, per le quali la strumentalità degli immobili può **essere per natura** (immobili classificati nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E, a prescindere dal loro utilizzo), ovvero **per destinazione** (utilizzo diretto ed esclusivo per lo **svolgimento dell'attività d'impresa**, a prescindere dalla categoria catastale), per i lavoratori autonomi la **strumentalità degli immobili è solo per "destinazione"**, poiché collegata ad un **dato fattuale**, e più precisamente all'effettivo **utilizzo diretto ed esclusivo dello stesso per l'attività professionale**.

Ciò comporta che **non si deve aver riguardo** alla **classificazione catastale dell'immobile** (tipicamente A/10 per gli studi professionali), bensì all'effettiva **destinazione dello stesso da parte del possessore per lo svolgimento dell'attività**, con la conseguenza che può assumere tale natura anche **l'immobile classificato in categoria da A/1 ad A/9**, purché utilizzato **esclusivamente per l'attività professionale**.

In merito all'esclusività dell'utilizzo, quale requisito per la strumentalità, l'Agenzia delle



Entrate, con la [**circolare n. 10/E/2014**](#), ha precisato che **la deduzione non spetta per l'immobile utilizzato promiscuamente** (abitazione utilizzata anche come studio professionale), poiché **non strumentale in base alla definizione riportata in precedenza**. Stante il riferimento alla situazione di fatto dell'immobile (utilizzo effettivo ed esclusivo per l'attività professionale), la deduzione dell'Imu prescinde dal **regime fiscale dell'immobile nella determinazione del reddito di lavoro autonomo**, le cui regole sono state in precedenza ricordate.

Pertanto, è consentita la predetta deduzione anche in relazione agli immobili per i quali **non si deducono i relativi ammortamenti**. Tuttavia, poiché la deduzione dell'Imu, come detto, dipende dal **requisito della strumentalità**, e che lo stesso si realizza in base all'effettivo ed esclusivo utilizzo per lo svolgimento dell'attività professionale, e non dal regime di **deducibilità dei relativi ammortamenti**, l'accesso al regime di deduzione in questione riguarda **tutti gli immobili utilizzati esclusivamente per l'attività professionale**, detenuti a titolo di proprietà o in base a **contratto di locazione finanziaria**.

Anche per questi ultimi, infatti, la verifica del requisito della strumentalità dipende esclusivamente **dall'utilizzo dello stesso per l'attività professionale**. Infine, è opportuno evidenziare che, a differenza delle imprese, per i professionisti **non è richiesto che la strumentalità del bene immobile passi tramite l'iscrizione dello stesso nelle scritture contabili**, poiché nelle disposizioni del Tuir **non è presente la medesima limitazione di cui all'[articolo 65](#), Tuir che**, per le imprese individuali, individua l'appartenenza all'attività dei beni indicati nell'inventario o comunque nelle altre **scritture contabili**.