

IMPOSTE SUL REDDITO

Immobili “promiscui” nel lavoro autonomo senza scorporo del terreno

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Novità modello redditi persone fisiche

Scopri di più

La recente Riforma delle regole di determinazione del **reddito di lavoro autonomo** (D.Lgs. 192/2024), con effetto già dal periodo d'imposta 2024, **non ha** (purtroppo) **eliminato la discrasia** esistente, secondo cui **l'immobile utilizzato dal professionista** per lo svolgimento della propria attività professionale **non consente la deduzione delle quote di ammortamento**, ma prevede, invece, **la deduzione dei canoni**, se acquisito tramite un **contratto di locazione finanziaria** (in un periodo minimo di 12 anni per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014).

Allo stesso modo, la riforma fiscale **non ha modificato la definizione di immobile strumentale** per il professionista, e nemmeno quella di **immobile promiscuo**. Per i primi, resta confermato che, ai sensi dell'[articolo 43, Tuir](#) “*non si considerano produttivi di reddito fondiario gli immobili ... che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni*”, e che “*ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione*”.

Pertanto, a differenza di quanto accade nel reddito d'impresa, in cui la strumentalità degli immobili si declina in due ambiti (per natura e per destinazione), **nel reddito di lavoro autonomo è contemplata solo la strumentalità per destinazione**, che si verifica allorché il professionista utilizzi l'immobile esclusivamente per lo **svolgimento dell'attività di lavoro autonomo** (a prescindere dalla categoria catastale del bene). Per la seconda categoria, quella degli immobili ad uso promiscuo, il [comma 3 dell'articolo 54-quinquies, Tuir](#), riprende quanto in precedenza contenuto nell'[articolo 54, comma 3, Tuir](#).

Posto che solo **gli immobili detenuti in locazione finanziaria consentono la deduzione dei relativi canoni dal reddito di lavoro autonomo**, in quanto rientranti nel novero di quelli strumentali, è necessario applicare anche a tali beni **la disciplina del c.d. “scorporo” del valore del terreno**, di cui all'[articolo 36, commi 7 e 7-bis, Tuir](#) (disposizioni richiamate nell'[articolo 54-quinquies, comma 2](#)).

Focalizzando l'attenzione sui **beni detenuti in leasing** (per gli immobili in proprietà come già

detto non è consentita la deduzione nemmeno dell'ammortamento), dopo aver scorporato la quota interessi dal canone di locazione finanziaria (la cui deduzione è ammessa in misura integrale), **è necessario "defalcare" il 20% della quota capitale del canone in quanto riferita al terreno** (per i professionisti non è contemplata l'ipotesi del fabbricato industriale che richiede lo scorporo nella misura del 30%).

Per quanto riguarda gli immobili ad uso promiscuo, il **regime di deducibilità dei canoni di leasing è il medesimo già descritto per quelli strumentali**, con l'ovvia differenza che la deduzione deve avvenire nella **misura del 50% del canone**, e a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di **altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o della professione**. L'[articolo 54-quinquies, comma 3, Tuir](#), richiama il precedente comma 1 per stabilire che, anche per tali immobili, **la deduzione dei canoni di leasing** (nella misura del 50%) deve avvenire in un **periodo minimo di 12 anni**.

Mentre non è richiamata l'applicazione del precedente comma 2, nel quale si prevede **la deduzione per competenza dei canoni di leasing** e l'applicazione delle limitazioni relative allo **scorporo del valore del terreno**. Tuttavia, mentre per quanto riguarda il primo aspetto, non pare possano esservi dubbi sulla deduzione per competenza del 50% del canone di *leasing* maturato in ciascun periodo d'imposta, si ritiene che **per gli immobili promiscui dei professionisti non si possano applicare le limitazioni relative allo scorporo**, poiché la limitazione in questione, per espressa previsione dell'[articolo 36, commi 7 e 7-bis, D.L. 223/2006](#), è applicabile **solo agli immobili strumentali**.

Come già descritto in precedenza, l'[articolo 43, Tuir](#), definisce **strumentali solamente gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione**, con la conseguenza che quelli utilizzati promiscuamente non sono considerati strumentali. Per tali beni, quindi, **è consentita la deduzione dal reddito di lavoro autonomo del 50% dell'intero canone di locazione finanziaria maturato in ciascun periodo d'imposta**.