

La fiscalità degli immobili strumentali in regime d'impresa e nel reddito di lavoro autonomo

di [Luciano Sorgato](#)

Pubblicato il 13 Aprile 2023

Analizziamo la **fiscalità degli immobili strumentali** e le **difformità ed incongruenze fra regime da lavoro autonomo e reddito d'impresa**.

Anche l'ultima legge di bilancio (L. 29 dicembre 2022, n. 197, comma 106) nel prevedere la **possibilità dell'estromissione dei soli immobili strumentali detenuti in regime d'impresa**, continua a trascurare l'esigenza di **perseguire una disciplina fiscale che uniformi gli immobili strumentali d'impresa con gli immobili strumentali dei professionisti e lavoratori autonomi in genere**.

Ancora oggi, l'attuale quadro legislativo relativo alla qualificazione della natura strumentale degli immobili nel regime d'impresa e nel reddito di lavoro autonomo, evidenzia delle **criticità di disparità di trattamento** che si reputano problematiche anche sul piano della tenuta costituzionale.



Esempi di fiscalità incongruente per gli immobili strumentali

Più precisamente, allo stato attuale della legislazione, nel **reddito d'impresa e nel reddito di lavoro autonomo** permangono ancora delle palesi **incongruenze** che riguardano non solo i **criteri di qualificazione degli immobili strumentali**, ma anche la **rilevanza impositiva delle plusvalenze** derivanti da atti di autoconsumo o di destinazione a scopi estranei all'attività.

Nel reddito d'impresa, la condizione fiscale degli immobili strumentali per destinazione e per natura dev'essere preceduta dalla verifica della loro catalogazione di *"beni relativi all'impresa"*, che legislativamente viene fatta derivare da una condotta esclusivamente contabile liberamente opzionabile dall'imprenditore, mentre nel reddito di lavoro autonomo tale opzione non è prevista e la strumentalità dell'immobile dipende solo dal suo uso, se esclusivamente o meno sinergico all'esercizio dell'arte o della professione.

Si procede, quindi, mettere in evidenza tali **asimmetrie qualificatorie ed impositive** che, si ritiene, non siano costituzionalmente legittime

La fiscalità degli immobili strumentali nel TUIR

Preliminarmente va sottolineato come in ordine alla catalogazione degli immobili come strumentali provveda legislativamente, come noto, l'**art. 43 Tuir**, il cui **primo comma** testualmente espone:

*"Non si considerano produttivi di reddito fondiario gli immobili relativi ad imprese
comme*

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento