

Gli immobili dei professionisti e il Fisco

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 12 Febbraio 2024

La fiscalità degli immobili dei professionisti appare penalizzante: la deducibilità delle quote di ammortamento nonché dei canoni di locazione finanziaria dell'immobile strumentale è variegata in funzione del suo anno di acquisizione. Quando la deducibilità è consentita, questa viene assicurata al 50% in presenza di uso promiscuo. Facciamo il punto sulle diverse casistiche...

L'acquisizione di beni immobili da parte dei professionisti

I professionisti possono **acquisire i beni immobili**, come tutti i soggetti, immobili professionisti attraverso atti di compravendita della proprietà o di altri diritti reali, e anche mediante la loro costruzione, ovvero attraverso contratti di leasing, in quest'ultimo caso versando canoni di locazione finanziaria. Negli anni, la normativa è stata più volte variata:

- in ordine alla determinazione delle quote di ammortamento (si veda l'Allegato A);
- in merito alla deducibilità dei canoni di leasing (si veda l'Allegato B).

In ordine alla **quantificazione delle quote di ammortamento**, l'art. 36, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella L. 4 agosto 2006, n. 248, dispone che **il costo complessivo dei fabbricati strumentali è determinato senza considerare il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza**. In mancanza di specifico costo da attribuire alle predette aree, le stesse sono calcolate, per quanto qui riguarda, in ragione pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20% del costo complessivo stesso. Questa determinazione si segue anche per i fabbricati strumentali in locazione finanziaria.

Le spese di manutenzione degli immobili

Qua

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