

Le spese di manutenzione degli immobili dei professionisti nel modello Redditi 2025

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 14 Aprile 2025

Illustriamo la novità relativa alla deduzione delle spese di manutenzione degli immobili dei professionisti; si tratta di tutti gli immobili utilizzati nell'esercizio dell'attività, siano essi di proprietà o di terzi, acquisiti a titolo oneroso o gratuito, fiscalmente ammortizzabili o meno. La nuova norma si applica dal 2024, pertanto influisce già sul modello Redditi 2025

Dedichiamo il contributo odierno a una novità relativa alle regole di deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili utilizzati dai liberi professionisti; novità che, lo precisiamo subito, vale già dal 2024, quindi entrano nel modello redditi 2025. Facciamo un breve passo indietro.



La deducibilità delle spese di manutenzione degli immobili dei professionisti

Fino all'anno 2023, le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione degli immobili strumentali utilizzati da professionisti erano deducibili secondo due criteri:

- se di natura incrementativa e relative a beni acquistati dal 2007 al 2009, come maggiori quote di ammortamento;
- in tutti gli altri casi, nel periodo d'imposta di sostenimento, nel limite del 5% del costo dei beni materiali ammortizzabili risultante all'inizio del periodo d'imposta, mentre l'eventuale eccedenza in quote costanti nei cinque anni successivi.

Cosa è cambiato dal 2024?

Dal 2024, come detto, tali regole cambiano; l'art. [54-quinquies](#) comma 2 del TUIR prevede che tali spese sono deducibili:

- **per gli immobili ad uso esclusivamente professionale, interamente, ma in quote costanti nel periodo d'imposta in cui sono sostenute e nei cinque successivi;**
- **per gli immobili a uso promiscuo, per la metà, ma sempre in quote costanti nel periodo d'imposta in cui sono sostenute e nei cinque successivi.**

Ribadiamo che **tale regime vale per le spese straordinarie, non per quelle di manutenzione ordinaria**, che restano dunque interamente deducibili nell'esercizio di sostenimento (50% per gli immobili a uso promiscuo), secondo le regole generali. Si tratta quindi di capire come fare a distinguere, in maniera oggettiva, le spese ordinarie da quelle straordinarie.

Quali sono le manutenzioni ordinarie e straordinarie?

In tal senso soccorre proprio il D. Lgs. n. 192/2024 (che ha apportato, tra le altre, questa modifica), il quale propone di fare riferimento alle definizioni degli interventi edilizi contenute nell'art. 3 comma 1 lett. a) e b) del DPR n. 380/01. Come avviene dunque per le imprese:

- **sono di natura ordinaria** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti,
- **hanno natura straordinaria** le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.

Precisazione, quest'ultima, quanto mai necessaria ed opportuna. *NdR.* [La distinzione fra manutenzione ordinaria e straordinaria](#)

La compilazione del Modello Redditi 2025

Nel modello Redditi2025, è previsto che nel **rigo RE10** vada indicato

“l'ammontare della quota deducibile di competenza dell'anno delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili utilizzati nell'esercizio dell'arte o della professione, nonché le quote di competenza delle spese straordinarie sostenute negli esercizi precedenti”.

Scompare, nelle istruzioni, il precedente riferimento alle spese non incrementative, a favore di quello alle spese di “manutenzione straordinaria”. Non ci consta invece un motivo giustificabile alla base del successivo riferimento alle spese “straordinarie”; probabilmente fa riferimento ai casi, di cui alla versione della norma precedente, nei quali era applicabile la disciplina delle spese non imputate a incremento del costo dei beni ammortizzabili.

Danilo Sciuto Lunedì 14 Aprile 2025