

Professionisti: deducibilità dei costi degli immobili

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 15 Giugno 2010

Come vanno trattati, in dichiarazione dei redditi, i costi immobiliari per un lavoratore autonomo?

Un quadro sulle eventuali **plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili strumentali dei professionisti** alla luce dei diversi cambiamenti normativi che hanno caratterizzato tali beni in questo ultimo decennio .

E' appena il caso di evidenziare , infatti, che la risoluzione n.13/E del 2 marzo 2010 dell' Agenzia delle Entrate conferma che per i redditi di lavoro autonomo concorrono alle plusvalenze o minusvalenze le cessioni di immobili strumentali solo nell'ipotesi in cui il fabbricato sia stato acquistato nel periodo che va dall'1

gennaio 2007 al 31 dicembre 2009; tale risoluzione fornisce contestualmente, alcuni importanti chiarimenti in merito agli immobili dei professionisti che, per effetto della manovra Finanziaria 2007, hanno subito ai fini fiscali per il periodo 2007-2008-2009 , un trattamento differente rispetto al passato in termine di deduzione dei costi e degli ammortamenti.



Gli immobili dei professionisti

Per effetto delle norma contenute nella Finanziaria 2007 (art. 1, commi 334 e 335, legge n. 296/2006) il legislatore ha modificato la disciplina fiscale degli immobili strumentali per i redditi di lavoro autonomo di

cui all'articolo 53 e 54 del DPR 917/86.

A seguito delle novità introdotte con la citata Finanziaria 2007 per i titolari di reddito di lavoro autonomo i costi sostenuti per l'acquisto d'immobili strumentali acquisiti anche tramite contratti di leasing, dall'1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2009, sono deducibili tramite gli ammortamenti o i canoni di leasing; tali costi sono , tuttavia, ridotti ad un terzo per i primi tre periodi d'imposta (2007, 2008 e 2009).

Si evidenzia che sono definiti immobili strumentali quelli effettivamente utilizzati esclusivamente e direttamente dal professionista per l'esercizio dell'attività. Le diverse modifiche attuate dal legislatore in questi anni al regime di deduzione dei costi degli immobili strumentali per i redditi di lavoro autonomo hanno fatto sì che vi siano modalità di differenti trattamenti fiscali a seconda dell'anno di acquisizione degli stessi.

Di conseguenza avremmo modalità differenti di tassazione a seconda che:

- l'immobile strumentali sia stato acquistato fino al 14 giugno 1990;
- l'immobili strumentale sia stato acquistato al 15 giugno 1990 fino al 31 dicembre 2006;
- l'immobile strumentale sia stato acquistato nel triennio che va dal 2007 al 2009;
- l'immobile strumentale sia stato acquistato a far data dall'1 gennaio 2010.

La novità introdotta dal legislatore con la Finanziaria 2007 è relativa agli immobili strumentali acquistati o acquisiti tramite dei contratti di leasing stipulati dall'1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2009; il legislatore ha previsto per tali immobili la deducibilità:

1. delle quote di ammortamento;
2. dei canoni di leasing maturati.

Il legislatore ha previsto dei limiti per i primi tre periodi d'imposta (2007, 2008 e 2009): per tali periodi è possibile dedurre soltanto 1/3 dell'ammortamento o della quota di competenza dei leasing; soltanto a partire dal 2010 si può dedurre l'intero importo.

Con riferimento ai contratti di leasing, la deduzione dei canoni è consentita a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento calcolato con i coefficienti previsti dal D.M. 31 dicembre 1988, che per gli immobili prevede la percentuale del 3%, con un minimo di 8 anni e un massimo di 15 anni.

Per quanto riguarda gli immobili adibiti in modo promiscuo sia per esercitare la professione di redditi di lavoro autonomo sia per l'utilizzo personale del contribuente, la Finanziaria 2007 ha modificato il trattamento per gli immobili acquisiti tramite contratti di leasing, disponendo:

- la deducibilità del 50% del relativo canone;
- per gli immobili di proprietà è confermata la deducibilità del 50% della rendita catastale.

Ristrutturazione e manutenzione : deducibilità delle spese

Per effetto delle modifiche attuate dalla Finanziaria 2007 la normativa in merito alle spese di ristrutturazione e manutenzione ha subito importanti modifiche prevedendo che è necessario distinguerle se siano, o meno, imputabili ad incremento del costo del bene cui si riferiscono. Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione che non sono incrementative del costo del bene cui afferiscono sono:

- deducibili nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili risultanti dal registro di cui all'articolo 19 del DPR n.600/73 all'inizio del periodo d'imposta;
- per l'eccedenza è prevista la deducibilità in cinque quote costanti nei periodi di imposta successivi.

Con riferimento alle spese imputabili che invece vanno ad incrementare il costo di acquisizione del bene cui afferiscono, la deducibilità opera con i criteri degli ammortamenti come chiarito dall'amministrazione finanziaria, con i documenti di prassi ministeriali n.47/E del 18.06.2008 e n. 99/E dell'8 aprile 2009.

Acquisti di immobili effettuati dal 1 Gennaio 2010

L'acquisto di un immobile effettuato da professionista a far data dall'1 gennaio 2010, non comporta più la possibilità di dedurre le quote di ammortamento o i canoni di leasing, con la conseguenza che la circostanza di portare le spese di carattere incrementativo in aumento del costo del bene varrà solamente se i fabbricati sono stati acquistati nel triennio 2007/2009.

Plusvalenze e minusvalenze degli immobili

I tecnici delle Entrate con la risoluzione n.13/E del 2 marzo scorso osservano che, ai fini della plusvalenza o minusvalenza realizzata sulla cessione d'immobile strumentale, occorre porre rilievo nell'ambito del reddito di lavoro autonomo, alla data di acquisizione dell'immobile oggetto di cessione, risultando irrilevanti le plus/minusvalenze realizzate su beni acquistati prima del 1 gennaio 2007; soltanto le cessioni di immobili strumentali acquistati nel triennio 2007/2009 possono dare luogo alla realizzazione di plusvalenze e minusvalenze.

Con riferimento alla deduzione dei canoni di locazione finanziaria, i tecnici delle Entrate evidenziano che se il contratto è stato stipulato dall'1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2009 i canoni sono deducibili nella misura di un terzo per gli anni 2007, 2008 e 2009; è condizione obbligatoria che la durata del contratto rispetti la metà del periodo di ammortamento, con il minimo di otto e il massimo di quindici anni .

Nel caso di contratto di leasing stipulato dopo il 31 dicembre 2009, i tecnici delle Entrate evidenziano che nella formulazione in vigore fino all'1 gennaio 2007, dell'articolo 54 del DPR 917/86, era consentita

la deducibilità della rendita catastale; nell'attuale formulazione il citato articolo 54 non prevede più tale possibilità e pertanto, per i contratti di leasing stipulati a partire dall'1 gennaio 2010, la rendita catastale dell'immobile non può essere portata in deduzione nella determinazione del reddito di lavoro autonomo.

15 giugno 2010

Federico Gavioli