
Leasing immobiliare per i professionisti: i vantaggi fiscali

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 5 Maggio 2015

l'acquisto degli immobili strumentali con un contratto di leasing attribuisce ai professionisti il diritto di considerare in deduzione i relativi canoni, in un periodo non inferiore a dodici anni

Il legislatore fiscale ha dato vita nel corso degli anni ad un sistema asimmetrico per ciò che riguarda i criteri di deducibilità dei costi relativi agli immobili strumentali utilizzati nell'ambito delle attività di lavoro autonomo. La circostanza si desume dalla lettura dell'art. 54 del TUIR avente ad oggetto i criteri di determinazione dei redditi degli esercenti arti e professioni.

I professionisti che hanno acquistato immobili dal 1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2009 possono considerare in deduzione in sede di redazione del Modello Unico 2015 (periodo di imposta 2014) sia gli eventuali canoni di locazione finanziaria (minimo otto anni e massimo quindici), sia gli ammortamenti determinati applicando le aliquote previste dal DM 31 dicembre 1988 al costo di acquisto.

La deducibilità dei predetti costi, limitata agli acquisti effettuati ed ai contratti stipulati all'interno del suddetto triennio, è stata prevista dall'art. 1, co. 335, della legge n. 296/2006. Inoltre le cessioni relative agli immobili acquistati durante tale periodo possono potenzialmente generare plusvalenze o minusvalenze.

Il triennio è terminato alla fine dell'anno 2009. Pertanto gli acquisti di beni immobili effettuati dal 1° gennaio 2010 in avanti non consentono agli esercenti arti e professioni di considerare in deduzione dal reddito le relative quote di ammortamento. L'indeducibilità riguarda anche i canoni di locazione finanziaria relativi ai contratti stipulati dall'inizio dell'anno 2010.

L'asimmetria del sistema è iniziata a far data dal 1° gennaio 2014 ad opera della legge di stabilità del 2014 (legge n. 147/2013). L'intervento normativo non è apparso subito chiaro in quanto se da una parte la citata legge ha consentito la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria, il legislatore si è “*dimenticato*” di abrogare l'art. 1, c. 335 della legge n. 296/2006.

A seguito dell'intervento normativo in esame l'acquisto degli immobili strumentali con un contratto di locazione finanziaria attribuisce il diritto agli esercenti arti e professioni di considerare in deduzione i relativi canoni in un periodo non inferiore a dodici anni. E'

irrilevante la durata del contratto.

Ad esempio se il contratto di locazione finanziaria ha una durata inferiore (dieci anni), il professionista dovrà determinare la quota rilevante ai fini della determinazione del reddito suddividendo il costo complessivo per dodici anni ed indicando l'importo così rideterminato nel quadro RE del Modello Unico 2015. L'irrilevanza della durata effettiva del contratto è stata prevista dall'art. 4-bis del D.L. n. 16/2012.

Invece **continua ad essere preclusa, ed in questo senso la disciplina è asimmetrica, la deducibilità delle quote di ammortamento relative agli immobili strumentali detenuti a titolo di proprietà.** La soluzione è confermata anche dalle indicazioni che emergono dalla lettura della relazione tecnica alla legge di Stabilità del 2014, che ha previsto effetti sul gettito esclusivamente con riferimento ai contratti di leasing immobiliare.

La soluzione è stata ulteriormente confermata in risposta ad un'istanza di interpello fornita dalla Direzione Regionale della Lombardia. Secondo le precisazioni fornite dalla DRE i canoni di locazione finanziaria relativi ad immobili strumentali, i cui contratti sono stati stipulati dagli esercenti arti e professioni con decorrenza dal 1° gennaio 2014 sono deducibili. Ciò nonostante la legge n. 296/2006 limiti tale deduzione ai contratti di locazione finanziaria stipulati dal 1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2009.

5 maggio 2015

Nicola Forte