

Per i professionisti conviene acquistare l'immobile in leasing

di

Pubblicato il 6 Agosto 2016

dall'1 gennaio 2014 il legislatore ha reso più conveniente (dal punto di vista fiscale) per gli esercenti arti e professioni la stipula di contratti di leasing per l'acquisto dell'immobile utilizzato per lo svolgimento della propria attività

Gli esercenti arti e professioni, che hanno acquistato un fabbricato accatastato come ufficio dall'1 gennaio 2010 in avanti, non possono considerare in deduzione le relative quote di ammortamento. Tale possibilità è riservata esclusivamente agli acquisti di fabbricati strumentali effettuati nel triennio 2007/2009. Inoltre è necessario che l'immobile sia utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'attività.

Le medesime limitazioni erano previste anche per i contratti di leasing fino al 31 dicembre del 2013. Invece, dall'1 gennaio 2014, il legislatore ha reso più conveniente per gli esercenti arti e professioni la stipula dei predetti contratti. La novità è stata prevista dalla legge di Stabilità del 2014 con esclusivo riferimento ai contratti di locazione finanziaria stipulati dall'inizio del predetto anno.

Effettuando un confronto con l'ipotesi in cui il professionista scelga di acquistare l'immobile e limitando la verifica dall'1 gennaio 2010 in avanti, sarà facile comprendere come, a seguito della nuova disposizione, la stipula di un contratto di leasing risulterà notevolmente più conveniente rispetto all'acquisto.

In particolare, per i contratti di locazione finanziaria stipulati dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2013, non è prevista alcuna deducibilità neppure della rendita catastale. Sotto questo profilo le limitazioni sono assolutamente coincidenti a quelle applicabili in caso di acquisto. E' stato già anticipato che in tale ipotesi il professionista acquirente non potrà considerare in deduzione alcuna quota di ammortamento.

La simmetria tra contratti di locazione finanziaria ed acquisto degli immobili è venuta meno dall'1 gennaio 2014. Per i contratti di leasing stipulati da questo momento in avanti il legislatore non ha previsto

una durata contrattuale “minima,” ma la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a 12 anni.

Possono così verificarsi concretamente due ipotesi. **Se il contratto di leasing ha una durata superiore a 12 anni, i canoni di locazione finanziaria si deducono nei limiti della quota maturata in ciascun esercizio.** L'applicazione del principio di **competenza** in luogo di quello di cassa è previsto espressamente dall'art. 54 del TUIR. Ad esempio, se all'atto della sottoscrizione del contratto il professionista ha pagato un maxi canone, l'importo deve essere suddiviso sull'intero periodo di durata del contratto. In questo modo l'esercente arte e professione considera in deduzione nell'anno la quota maturata nel periodo. Può invece verificarsi che il contratto di locazione finanziaria abbia una durata inferiore a 12 anni. In tale ipotesi il professionista conserva il beneficio della deduzione che però non può essere “*eccessivamente veloce*”. Il costo complessivo, anche se sostenuto in un periodo inferiore al minimo (ad esempio in 10 anni), deve essere comunque suddiviso su 12 anni e in ogni periodo (ogni anno) il professionista deve considerare in deduzione una quota pari a un dodicesimo. In pratica i canoni di competenza devono essere “*spalmati*” sul periodo minimo di deduzione.

E' necessario poi considerare che la quota relativa all'area sottostante al fabbricato è in ogni caso indeducibile. La predetta quota di canone (riferibile al terreno) deve essere determinata sulla base del piano di ammortamento fornito dalla società di leasing. Invece è deducibile la quota del canone relativa agli interessi.

Diversamente, come già anticipato, le quote di ammortamento relative ai fabbricati posseduti a titolo di proprietà non sono mai deducibili, anche se l'acquisto è stato effettuato dall'1 gennaio 2014 in avanti. La circostanza rende molto più convenienti le acquisizioni effettuate con la stipula di un contratto di locazione finanziaria. In questo caso il beneficio potrà essere correttamente valutato prendendo in considerazione il risparmio delle imposte conseguente alla deducibilità dei canoni che renderà, di fatto, l'investimento meno oneroso.

1 agosto 2016

Nicola Forte