

## **Cessione di bene immobile strumentale e successiva stipula di contratto di locazione finanziaria - disciplina applicabile (ris. Agenzia Entrate 2.3.2010 n. 13)**

*di Fabio Carriolo*

### **Aspetti generali**

In relazione alla disciplina degli immobili utilizzati dai professionisti nell'ambito della loro attività, si registra un recente intervento dell'Agenzia delle Entrate - risoluzione n. 13/E del 2.3.2010 -, ove è stata esaminata l'ipotesi della cessione dello «studio» (immobile A/10) a una società di *leasing*, per la successiva riacquisizione mediante locazione finanziaria.

A tale riguardo, l'Agenzia ha osservato che gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio di arti o professioni non possono essere volontariamente «estromessi» dal regime fiscale proprio del reddito di lavoro autonomo (come invece accade per gli immobili dell'impresa), e che, in linea generale, in relazione agli immobili detenuti in *leasing*:

- se il contratto è stato stipulato nel triennio 2007/2009, il professionista può beneficiare della deducibilità dei canoni alle condizioni fissate dall'art. 54, secondo comma, del TUIR;
- se il contratto è stato invece stipulato a partire dal 1° gennaio 2010, sono indeducibili sia i canoni che la rendita catastale.

### **Il reddito di lavoro autonomo dopo il decreto-legge del 2006: in particolare, plus e minusvalenze**

La disciplina fiscale del lavoro autonomo, sotto il profilo delle imposte sui redditi, è stata oggetto di significative modificazioni a opera del D.L. 4.7.2006, n. 223 (c.d. «Visco-Bersani»), convertito dalla L. 4.8.2006, n. 248, nella prospettiva dell'«assimilazione» con il reddito d'impresa.

La circolare n. 1/IR, emanata il 12.5.2008 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC), ha fornito in materia un importante riscontro interpretativo, evidenziando le «criticità» della normativa in rassegna.

Secondo quanto è stato evidenziato dal CNDCEC, l'Agenzia delle Entrate, espressasi sul punto, ha ritenuto che l'estromissione dei beni immobili strumentali dal regime del reddito di lavoro autonomo generi plusvalenze tassabili o minusvalenze deducibili, solo se riferibili ad immobili acquisiti dal

professionista in epoca successiva all'entrata in vigore della norma e, quindi, dopo il 1° gennaio 2007.

Relativamente alle modalità di determinazione dei componenti reddituali in oggetto, la circolare osserva che esse ricalcano quelle proprie dei redditi di impresa, risultando la plus o minusvalenza, a norma dell'art. 54, comma 1-ter, del TUIR, dalla differenza (positiva o negativa) tra il corrispettivo o l'indennizzo percepito e il costo non ammortizzato, ovvero, in assenza di corrispettivo, dalla differenza tra il valore normale del bene e il costo non ammortizzato.

Con riferimento ai beni il cui costo non sia integralmente deducibile, l'Agenzia ha inoltre puntualizzato che le plus e minusvalenze concorrono alla formazione del reddito nella proporzione esistente tra l'ammontare dell'ammortamento fiscalmente dedotto e quello complessivamente effettuato<sup>1</sup>.

Le plusvalenze del lavoratore autonomo, inoltre, non possono fruire della rateizzazione - entro un massimo di 5 periodi d'imposta - prevista per le imprese, e a tale riguardo il CNDCEC auspica un intervento legislativo, volto a evitare penalizzazioni indotte dalla progressività delle aliquote IRPEF.

---

<sup>1</sup> A tale riguardo, il CNDCEC fa richiamo alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 28/E del 4.8.2006 (par. 38).

## **Gli immobili strumentali e quelli «promiscui»**

Secondo il CNDCEC, gli immobili strumentali acquistati nel triennio 2007-2009 risultano sempre fiscalmente rilevanti nell'ambito del «sistema» del reddito di lavoro autonomo.

Per quanto riguarda gli eventuali atti realizzativi di immobili a uso promiscuo - che non possono qualificarsi come «strumentali» a norma dell'art. 43, secondo comma, del TUIR -, la circolare ha ipotizzato l'eventuale emersione di plusvalenze imponibili come «redditi diversi» [(art. 67, co. 1, lett. b)], anche se per essi può operare (pure nel caso di cessione entro il quinquennio dall'acquisto) l'esclusione prevista per le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

### **Ammortamenti e canoni di *leasing***

L'efficacia della nuova disciplina è stata circoscritta agli immobili acquisiti, anche mediante contratti di locazione finanziaria, nel periodo tra il 1° gennaio 2007 e il 31.12.2009, con la riduzione ad un terzo degli importi deducibili in detto triennio, dopodiché la deduzione potrà essere computata in misura integrale.

A tale riguardo, può osservarsi che la circolare dei Commercialisti si ricollega a quanto stabilito dal comma 335 dell'articolo unico della Finanziaria 2007 (L. n. 296/2006), dal quale si evince quanto segue:

- la possibilità di fruire, in sede di determinazione del reddito di lavoro autonomo, della deduzione dell'ammortamento o dei canoni di *leasing* spetta solamente se gli immobili sono stati acquistati (o il contratto è stato posto in essere) nel triennio 2007/2009;
- per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, la deducibilità è limitata a 1/3.

**Pertanto, la deduzione diviene sì integrale a decorrere dal 2010, ma solamente se gli immobili sono stati acquistati (o il contratto di *leasing* è stato stipulato) nel triennio indicato.**

## Lo scorporo area-fabbricato

Per i beni immobili, analogamente a quanto accade nel regime d'impresa, operano le nuove regole imposte dal decreto «Visco-Bersani», in base alle quali il bene immobile (anche «cielo-terra», secondo la prassi amministrativa ufficiale<sup>2</sup>) risulta ammortizzabile limitatamente alla parte riferita al fabbricato, e non anche per la parte riferita al terreno sul quale esso insiste, o che è ad esso pertinenziale (art. 36, co. 7 e 7-bis, D.L. 223/2006). Il vincolo opera anche con riferimento alla quota capitale dei canoni di leasing (mentre la quota interessi resta deducibile, secondo quanto è stato precisato dall'Agenzia delle Entrate).

Relativamente alla determinazione della quota capitale implicita nei canoni di *leasing*, l'Agenzia delle Entrate<sup>3</sup> ha ritenuto applicabili le regole indicate nell'art. 1, D.M. 24.4.1998, riferite però all'IRAP. Secondo il CNDCEC, tale indicazione andrebbe interpretata come una facoltà di avvalersi di un metodo semplificato, piuttosto che come un obbligo, se il contribuente è in grado di dimostrare, attraverso il contratto e la documentazione in proprio possesso, l'effettivo importo della quota capitale. Inoltre, giacché a partire dal 2008 è

---

<sup>2</sup> Per quanto attiene allo «scorporo» in caso di fabbricati «cielo-terra», il CNDCEC osserva però che, volendo aderire ai principi contabili internazionali come asserisce il legislatore (nella relazione illustrativa al decreto «Visco-Bersani»), occorrerebbe escludere le ipotesi di acquisto di singole unità immobiliari, giacché in tali evenienze l'impresa non possiede anche il terreno sottostante.

<sup>3</sup> Cfr. la circolare 19.1.2007, n. 1/E (par. 7.6).

prevista l'indeducibilità degli interessi passivi «*desunti dal contratto*» di *leasing*<sup>4</sup>, si configurerebbe l'abrogazione implicita del predetto decreto ministeriale.

### **L'acquisto in *leasing* e in proprietà**

Secondo le osservazioni della circolare, la Finanziaria 2007 è intervenuta sul regime fiscale degli immobili promiscui acquisiti in *leasing*, disponendone - ai sensi del riformulato co. 3 dell'art. 54, D.P.R. 917/1986 - la deducibilità per un importo pari al 50% del canone, mentre per quelli in proprietà (acquistati a partire dal 15.6.1990) rimane confermata la deducibilità del 50% della rendita catastale. Ne risulta, secondo il CNDCEC, « ... *una disciplina di dubbia coerenza sistematica, non essendo più assicurata la necessaria neutralità fiscale della scelta tra acquisizione dei beni in proprietà e in leasing*».

In caso di acquisto diretto in proprietà, però, si pone il problema dell'eventuale deducibilità integrale degli interessi passivi relativi al finanziamento contratto per l'acquisizione degli immobili. Secondo quanto rilevato dai commercialisti, l'art. 54, terzo comma, del TUIR, si limita a prevedere la deducibilità nella misura del 50% di una serie di oneri (spese per servizi e spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione non incrementative) relativi a tali immobili, tra i quali non sono ricompresi gli

---

<sup>4</sup> A tale riguardo, la circolare richiama l'art. 1, co. 50, L. 24.12.2007, n. 244 (Finanziaria 2008).

interessi passivi. Considerata dunque « ... la tendenziale equivalenza tra acquisto in proprietà e acquisto effettuato mediante contratto di locazione finanziaria, sembra corretto ritenere che anche per gli immobili ad uso promiscuo acquistati direttamente gli interessi passivi relativi al finanziamento siano deducibili nella stessa misura».

### **Le nuove indicazioni dell'Agenzia**

La questione esaminata dall'Agenzia nell'ultima risoluzione (n. 13/E del 2010) in materia concerne i riflessi fiscali della riacquisizione tramite *leasing* dell'immobile «studio» del professionista, nell'ambito di una fattispecie contrattuale non inquadrabile nel *lease-back*, giacché il bene era stato acquistato nella veste di persona fisica senza l'utilizzo della partita IVA.

Secondo la risoluzione, ai fini della valutazione della strumentalità dell'immobile non assume rilevanza la circostanza che l'acquisto sia stato effettuato in qualità di persona fisica o di esercente arte o professione, occorrendo invece valutare se l'immobile risulti adibito in via esclusiva all'attività professionale.

Infatti, nell'ambito delle disposizioni che disciplinano il reddito di lavoro autonomo non è presente una norma analoga a quella prevista per i titolari di reddito d'impresa, che esclude il carattere della strumentalità se i beni immobili non sono espressamente indicati dall'imprenditore nell'inventario.



Come sopra evidenziato, la fattispecie comprende la cessione del bene alla società di *leasing*, e la successiva stipula con tale società di un contratto avente a oggetto il bene medesimo.

Per quanto riguarda la «prima fase» dell'operazione, tenendo conto delle predette evoluzioni normative in materia di reddito di lavoro autonomo-professionale, l'Agenzia ha precisato che la cessione del bene non costituiva un'ipotesi produttiva di plusvalenze imponibili in tale contesto, giacché l'acquisto in proprietà era avvenuto in epoca anteriore al 1° gennaio 2007.

Relativamente invece ai canoni di *leasing*, è stata preliminarmente rammentata la disposizione – presente nell'art. 54, secondo comma, del TUIR, come modificato dall'art. 1, comma 334, della Finanziaria 2007 – secondo la quale « ... la deduzione dei canoni è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento stabilito per il bene specifico, con un minimo di otto anni e un massimo di quindici se il contratto di *leasing* ha per oggetto beni immobili».

Rispetto a tale vincolo risulta tuttavia prevalente quello sopra rammentato (art. 1, comma 335, L. n. 296/2006), che subordina la deducibilità all'avvenuta stipula del contratto nel triennio 2007/2009, con riduzione a 1/3 del *quantum* deducibile nei relativi periodi d'imposta.



In conclusione, quindi, se il contratto era stato stipulato entro il 31.12.2009, i canoni risultavano deducibili, previa verifica del rispetto dell'ulteriore vincolo di durata del contratto (art. 1, comma 334), con riduzione a 1/3 del 2009. Se, diversamente, il contratto fosse stato stipulato successivamente, nessuna deduzione era ammessa.

22 marzo 2010

Fabio Carrirolo