

# Gli immobili utilizzati per l'esercizio di professioni

*di Fabio Carriolo*

## **Aspetti generali**

Nel sistema tributario italiano vi sono stati più interventi normativi rivolti alla figura del professionista intellettuale, la cui configurazione è mutata nel corso del tempo e ormai non è più riconducibile *in toto* alle sole leggi professionali.

Il reddito professionale dovrebbe essere per quanto possibile armonizzato con quello di impresa, giacché esso origina dal confronto tra i compensi del lavoratore autonomo e le relative spese (nel periodo di imposta, in base al principio di cassa).

Certo è generalmente più semplice nella sua formazione e non viene ricavato sulla base di un bilancio, ma a un certo punto la linea di tendenza delle evoluzioni normative è stata appunto orientata a una sostanziale assimilazione tra professioni e imprese.

In particolare il presente contributo intende occuparsi degli immobili detenuti dal professionista per l'esercizio della propria attività professionale, che generalmente si identificano con i locali adibiti a studio.

### **Immobili strumentali: la Finanziaria 2007**

Anteriormente all'intervento normativo compiuto con L. n. 296/2006, non era consentito ai lavoratori autonomi dedurre quote di ammortamento del costo di acquisto, né, per gli immobili in *leasing*, ottenere il riconoscimento fiscale delle quote capitali comprese nei canoni (nel vecchio testo dell'art. 50, ora 54, D.P.R. 917/1986, l'espressa esclusione degli immobili quali cespiti ammortizzabili era stata introdotta dall'art. 1, co. 1, lett. g), del D.L. 27.4.1990, n. 90).

In tale contesto, l'irrilevanza delle plusvalenze si ricollegava all'indeducibilità delle quote di ammortamento<sup>1</sup>.

La legge Finanziaria 2007 (art. 1, commi 334-335, L. 27.12.2006, n. 296) ha ripristinato la valenza di tali componenti reddituali, i quali concorrono però alla formazione del reddito professionale solamente se realizzati su cespiti ammortizzabili, ossia su quelli acquisiti:

- ⇒ nel triennio 2007-2009;
- ⇒ (ovvero) prima del 14.1.1990.

---

<sup>1</sup> Cfr. F. Ciani, "Legge Finanziaria 2007: immobili strumentali. Riallineamento imprese e professionisti nella deduzione dell'ammortamento", Il Fisco n. 5, 05.02.2007, pp. 1-659 e ss..

Si veda la tabella seguente.

<b>Professionisti: acquisto o costruzione dell'immobile strumentale – deducibilità dei costi</b>	
<b>Prima della L. n. 296/2006</b>	Immobili strumentali acquistati o costruiti entro il 14.6.1990 → le quote di ammortamento erano deducibili
	Immobili strumentali acquistati o costruiti tra il 15.6.1990 e il 31.12.2006 non era consentita alcuna deduzione del costo sostenuto [dall'esercizio 1993, neanche della rendita catastale]
	Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, effettuate sugli immobili, in qualsiasi data acquistati o costruiti (non oltre il 31.12.2006), erano deducibili (al 100% in caso di utilizzo esclusivo dell'immobile, al 50% in caso di uso promiscuo) in quote costanti nel periodo di sostenimento e nei quattro successivi.

**Successivamente  
alla L. n. 296/2006**

per gli immobili strumentali **acquistati o costruiti nel periodo tra il 1° gennaio 2007 e il 31.12.2009**<sup>2</sup>, il lavoratore autonomo può dedurre quote annuali di ammortamento, di ammontare non superiore al 3% (come da coefficiente stabilito con D.M. 31.12.1988). Per i primi tre periodi di imposta (2007, 2008 e 2009, la quota massima di ammortamento deducibile era ridotta a 1/3.

Anche per i lavoratori autonomi, come per le imprese, valeva la regola dell'indeducibilità del valore dell'area sottostante il fabbricato, prevista all'art. 36, c. 7, del D.L. 4.7.2006, n. 223 (convertito dalla L. 4.8.2006, n. 248), con coefficiente di «scorporo forfetario» pari al 20%.

Restava invece confermata l'impossibilità per il lavoratore autonomo di dedurre ammortamenti anticipati o accelerati, come pure l'esclusione dall'obbligo di ridurre al 50% la quota di ammortamento nell'anno di acquisto e a raggugliare la quota di ammortamento deducibile al periodo di esercizio dell'attività in caso di inizio o cessazione in corso d'anno<sup>3</sup>.

Secondo le puntualizzazioni dell'Agenzia delle Entrate nella circolare 4.8.2006, n. 28/E (anteriore alle innovazioni della L. n. 296/2006, ma successiva a quelle apportate dal D.L. n. 223/2006, che ancora non prevedeva la rilevanza fiscale degli immobili), per i beni il cui costo non è

<sup>2</sup> Infatti, come stabilisce il comma 335 dell'articolo unico della Finanziaria, «le disposizioni introdotte dal comma 334 in materia di deduzione dell'ammortamento o dei canoni di locazione finanziaria degli immobili strumentali per l'esercizio dell'arte o della professione si applicano agli immobili acquistati nel periodo dal 1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2009 e ai contratti di locazione finanziaria stipulati nel medesimo periodo; tuttavia, per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, gli importi deducibili sono ridotti a un terzo».

<sup>3</sup> Cfr. E. Marvulli, «Le nuove regole per gli immobili dei professionisti-1», *FiscoOggi*, 12.04.2007.

integralmente deducibile, le plus e minusvalenze rilevano nella stessa proporzione esistente tra l'ammontare dell'ammortamento fiscalmente dedotto e quello complessivamente effettuato.

Inoltre, in mancanza di un esplicito riferimento normativo, e in applicazione del principio di cassa, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che non vi sia la possibilità, per il professionista, di rateizzare in più esercizi la plusvalenza realizzata (come è invece previsto, nell'ambito del reddito d'impresa, dall'art. 86, quarto comma, del TUIR).

### **I beni promiscui**

Per quanto attiene ai beni utilizzati promiscuamente, l'art. 54, c, 3, del TUIR, nel testo attualmente vigente, chiarisce che:

⇒ trattandosi di beni mobili promiscui, l'ammortamento può essere effettuato, nella misura del 50%, se il loro costo unitario supera il «milione di lire» (euro 516,40); nella stessa misura sono deducibili i canoni di locazione anche finanziaria e di noleggio e le spese relativi all'impiego dei medesimi beni;

⇒ trattandosi di beni immobili, la possibilità di operare l'ammortamento si limita al 50% della rendita catastale, ovvero del canone locativo dei beni acquisiti in locazione anche finanziaria, a condizione che il contribuente non disponga nello stesso comune di un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione; nella stessa misura sono deducibili le spese per i servizi relativi a tali immobili nonché quelle relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione, che per le loro caratteristiche non sono imputabili ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono.

Secondo quanto disposto dal richiamato comma 335 dell'articolo unico della L. n. 296/2006, le disposizioni in materia di deduzione dell'ammortamento o dei canoni di *leasing* degli immobili strumentali per l'esercizio dell'arte o della professione si applicano solamente agli immobili acquistati nel periodo dal 1° gennaio 2007 al 31.12.2009 e ai contratti di *leasing* stipulati nel medesimo periodo.

### **Gli immobili acquisiti in *leasing***

Per quanto riguarda i beni strumentali detenuti in forza di contratto di *leasing*, stabiliva il secondo comma (terzo periodo) dell'art. 54 del TUIR che la deduzione dei canoni era ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente dei beni e comunque con un minimo di otto anni e un massimo di quindici se lo stesso aveva per oggetto beni immobili.

Su questo punto (presupposti per la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria) sono intervenute delle modificazioni normative, la più recente con la legge di stabilità 2014 come più avanti evidenziato.

La L. n. 296/2006) ha modificato il previgente regime fiscale degli immobili promiscui acquisiti in *leasing*, disponendone - ai sensi del riformulato terzo comma dell'art. 54, D.P.R. n. 917/1986 - la deducibilità per un importo pari al 50% del canone, mentre per quelli in proprietà (acquistati a partire dal 15.6.1990) rimaneva confermata la deducibilità del 50% della rendita catastale.

Ne risultava, secondo il CNDCEC (circolare n. 1/IR del 12.5.2008), « ... *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, però, si poneva il problema della percentuale di deducibilità degli interessi passivi relativi al finanziamento contratto per l'acquisizione degli immobili; secondo le indicazioni dei commercialisti, la regola della tendenziale equivalenza tra acquisto in proprietà e acquisto mediante *leasing* indurrebbe a ritenere che per gli immobili promiscui acquistati direttamente gli interessi passivi relativi al finanziamento siano deducibili nella stessa misura del 50%.

Secondo le disposizioni normative e in linea con l'indirizzo fornito dall'Agenzia delle Entrate (risoluzione 2.3.2010, n. 13/E; circolare 29.5.2013, n. 17/E – paragrafo 5), per i contratti stipulati da lavoratori autonomi a partire dal 1° gennaio 2010 non erano deducibili né i canoni di *leasing* né un importo pari alla rendita catastale.

### ***Leasing: le innovazioni del 2012***

L'art. 4-bis del D.L. 2.3.2012, n. 16 – convertito con modificazioni dalla L. 26.4.2012, n. 44 - ha eliminato il requisito della durata minima del contratto di *leasing*.

Pur imponendo la deducibilità dei canoni di *leasing* in un periodo invariato rispetto al passato (due terzi del periodo di ammortamento fiscale del bene; in caso di beni immobili tra gli 11 ed i 18 anni, a seconda del coefficiente applicabile), il D.L. n. 16/2012 ha infatti reso la deduzione totalmente indipendente dalla durata del contratto e dalle imputazioni dei canoni a conto economico.

Quindi, in caso di contratto di *leasing* (o di *lease-back*) con durata pari o superiore a quella minima fiscale, la deduzione dei canoni segue la durata contrattuale (e quindi le imputazioni a conto economico).

In caso di *leasing* con durata inferiore al minimo fiscale, le quote dei canoni eccedenti sono riprese a tassazione durante la vita contrattuale, per

essere poi dedotte in via extracontabile solo al termine del contratto, nei limiti dell'importo massimo deducibile annualmente.

### **La legge di stabilità 2014**

L'art. 1, comma 162, lett. a), della L. 27.12.2013, n. 147 (legge di stabilità 2014) ha modificato l'art. 54, secondo comma, terzo periodo, del TUIR, stabilendo che per i contratti di *leasing* immobiliare stipulati a partire dal primo gennaio 2014 la deduzione dei canoni è ammessa **per un periodo non inferiore a 12 anni**, anziché a 15 anni come previsto per i contratti stipulati fino al 31.12.2009.

Non è stata però espressamente abrogata la disposizione dell'art. 1 co. 335 della L. 296/2006, che ha stabilito la deducibilità dei canoni di *leasing* degli immobili strumentali dei professionisti limitatamente ai contratti stipulati nel triennio 2007-2009.

Queste disposizioni risultano applicabili ai contratti stipulati dal primo gennaio 2014.

Secondo il dossier predisposto dai servizi studi parlamentari, la nuova normativa ha vincolato la possibilità di dedurre i canoni non più a una durata minima contrattuale, ma al periodo di ammortamento previsto ai fini fiscali.

In sostanza, indipendentemente dalla durata contrattuale:

- per i soggetti IRES (art. 102 del TUIR) la deduzione dei canoni di *leasing* è ora ammessa per un periodo non inferiore alla metà (in precedenza i 2/3) del periodo di ammortamento stabilito ai fini fiscali, con la previsione, comunque, per gli immobili, di una durata minima di 12 anni (in precedenza una durata minima di 11 e massima di 18 anni);
- per i lavoratori autonomi (art. 54 del TUIR) la deduzione dei canoni di *leasing* è **ammessa** per un periodo non inferiore alla metà del periodo di

ammortamento stabilito ai fini fiscali, con la previsione, comunque, per gli immobili, di una durata minima di 12 anni (in precedenza una durata minima di 8 e massima di 15 anni).

Nel corso del dibattito parlamentare è stato chiarito che la modifica normativa non ha generato cambiamenti fiscali per l'utilizzatore, riguardando piuttosto la possibilità di stipulare contratti di *leasing* con durate inferiori a quelle rapportate ai coefficienti di ammortamento.

La relazione tecnica di accompagnamento della norma introdotta dalla legge di stabilità 2014 ha preso in considerazione gli effetti sul gettito dell'applicazione della nuova disciplina ai contratti di *leasing* stipulati dai **titolari di reddito di lavoro autonomo**.

Tale circostanza dovrebbe, quindi, consentire di applicare, per i contratti stipulati a partire dal 2014, sia tale disciplina che la precedente disposizione che aveva eliminato il requisito della durata minima del contratto (art. 4-bis D.L. n. 16/2012).

Per gli immobili promiscui, cioè adibiti all'esercizio dell'arte o professione e al l'uso personale e familiare del contribuente, dovrebbe risultare deducibile il 50% del canone di *leasing*.

Sulla questione sussistono tuttavia dei dubbi, indotti anche dalla considerazione che, ammettendo la rilevanza fiscale dei nuovi contratti di *leasing* immobiliare stipulati da lavoratori autonomi, ma non anche dell'acquisto di immobili in proprietà, verrebbe leso il tendenziale principio di equivalenza (non discriminazione) tra le due modalità di acquisizione, fin qui seguito dall'amministrazione finanziaria.

21 maggio 2014  
Fabio Carriolo