Estratto

Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKI**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.

Wolters Kluwer

4. IMMOBILI DEI PROFESSIONISTI

di Saverio Cinieri

result.indd 117 05/07/25 1:56 PM

result.indd 118 05/07/25 1:56 PM

4.1. ASPETTI GENERALI

Il reddito di lavoro autonomo si determina sottraendo dall'ammontare dei compensi in denaro o in natura percepiti nel periodo d'imposta, anche sotto forma di partecipazione agli utili, e di altre componenti positive espressamente previste (es. plusvalenze relative a beni strumentali), l'ammontare delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'arte o della professione.
A seguito delle Riforma introdotta dal D.Lgs. n. 192/2024, a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2024 (art. 6, comma 1, D.Lgs. n. 192/2024), è previsto, quale criterio generale di determinazione del reddito di lavoro autonomo, il **principio di onnicomprensività**.
Pertanto, il regime analitico di determinazione del reddito, applicabile alla generalità dei contribuenti, prevede che il reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni sia costituito dalla differenza tra tutte le somme e i valori in genere a qualunque titolo percepiti nel periodo di imposta in relazione all'attività artistica o professionale e l'ammontare delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'attività, salvo quanto diversamente stabilito.
Le somme e i valori in genere percepiti nel periodo di imposta successivo a quello in cui gli stessi sono stati corrisposti dal sostituto d'imposta si imputano al periodo di imposta in cui sussiste l'obbligo per quest'ultimo di effettuazione della ritenuta (art. 54, comma 1, D.P.R. n. 917/1986).
Resta fermo che, nel caso in cui il compenso non sia soggetto a ritenuta, il medesimo è imputato al periodo d'imposta in cui è stato percepito secondo l'ordinario criterio di tassazione di cassa.
Le regole sulle somme percepite nel periodo d'imposta successivo, come sopra delineate, si applicano anche ai periodi di imposta antecedenti a quello in corso alla data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 192/2024, se le relative dichiarazioni, validamente presentate, risultano a essa conformi (art. 6, comma 3, D.Lgs. n. 192/2024).
Resta comunque confermata la regola generale di determinazione del reddito e cioè il principio di cassa e, per alcune componenti di reddito, quello di competenza.
Ci sono tuttavia alcune disposizioni che stabiliscono particolari criteri di deducibilità per talune tipologie di spesa, alcune delle quali afferenti proprio gli immobili utilizzati, a titolo esclusivo o promiscuo, per l'esercizio della professione (es. ammortamenti, canoni di *leasing*, ecc.).
Uno degli aspetti peculiari del reddito di lavoro autonomo è legato al fatto che, ai fini della sua determinazione, rilevano i compensi percepiti e le spese sostenute nel periodo d'imposta: a differenza di quanto avviene per il reddito d'impresa, si applica quindi il **criterio di cassa**, e non quello di competenza economica.
Peraltro, non mancano alcune espresse deroghe al principio di cassa, relative ad esempio ai canoni di *leasing* dei beni strumentali, ammessi in deduzione dal reddito professionale nel periodo d'imposta in cui maturano, ovvero alle quote di ammortamento di beni strumentali, a prescindere dalla circostanza che il costo di acquisto dei beni sia o meno già stato sostenuto (in tutto o in parte).

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 119 05/07/25 1:56 PM

4.2. IMMOBILI STRUMENTALI

Si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione da parte del possessore (art. 43, comma 2, primo periodo del TUIR).
Per gli immobili dei professionisti, non è pertanto configurabile la strumentalità "per natura", ma solo quella "**per destinazione**".
L'esempio tipico di immobile strumentale è quello dello studio professionale (es. studio medico, ufficio del dottore commercialista). La connotazione dell'immobile strumentale è di mero fatto (occorre che tale immobile venga utilizzato a titolo esclusivo per l'esercizio dell'arte o della professione): in questo senso, si prescinde dalla categoria in cui l'immobile risulta censito in Catasto (A10, A3, A4, ecc.).
Pertanto, risultano imponibili (deducibili) le plusvalenze (minusvalenze) realizzate alle condizioni evidenziate di seguito.

4.2.1. Plusvalenze e minusvalenze

In ordine al contributo di tali immobili alla formazione del reddito di lavoro autonomo del professionista (associazione professionale), valgono le regole in materia di plusvalenze e minusvalenze (art. 54-*septies*, comma 2, D.P.R. n. 917/1986).
In particolare, le plusvalenze dei beni mobili strumentali, esclusi gli oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione (art. 54-*septies*, comma 2, D.P.R. n. 917/1986) concorrono a formare il reddito se:

a) sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso;
b) sono realizzate mediante il risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento dei beni;
c) i beni vengono destinati al consumo personale o familiare dell'esercente l'arte o la professione o a finalità estranee all'arte o professione.

La plusvalenza è costituita:

- nei casi di cui alle lettere a) e b), dalla differenza tra il corrispettivo o l'indennizzo percepito e il costo non ammortizzato del bene.
- nell'ipotesi di cui alla lettera c), dalla differenza tra il valore normale e il costo non ammortizzato del bene.

In ogni caso, la plusvalenza rileva nella stessa proporzione esistente tra l'ammontare dell'ammortamento fiscalmente dedotto e quello complessivamente effettuato.
In caso di cessione del contratto di locazione finanziaria avente a oggetto beni immobili e mobili strumentali, esclusi gli oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione, concorre a formare il reddito il **valore normale** del bene al netto del prezzo stabilito per il riscatto e dei canoni relativi alla residua durata del contratto, attualizzati alla data della cessione medesima, nonché, in caso di beni immobili, della quota capitale dei canoni, già maturati, indeducibile in quanto riferibile al terreno.
Le minusvalenze (art. 54-*septies*, comma 2, D.P.R. n. 917/1986), determinate con gli stessi criteri stabiliti per le plusvalenze, sono deducibili se realizzate mediante (art. 54-*quater*, D.P.R. n. 917/1986):

a) cessione a titolo oneroso;

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 120 05/07/25 1:56 PM

b) risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento dei beni.

Rilevano inoltre, anche le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili acquistati in qualità di persona fisica ("**a titolo personale**"), ma utilizzati, in via esclusiva, per l'esercizio dell'attività, a condizione che l'acquisto non sia intervenuto prima del 1° gennaio 2007.

Le plusvalenze e le minusvalenze sono fiscalmente rilevanti al momento della percezione del corrispettivo (circolare 4 agosto 2006, n. 28, par. 38).

Pertanto, in ottemperanza al principio di cassa, le plusvalenze conseguite dagli esercenti arti o professioni concorrono a formarne il reddito di lavoro autonomo per l'intero loro ammontare nel periodo d'imposta in cui viene percepito il corrispettivo o l'indennizzo.

In caso di **autoconsumo** o destinazione a **finalità extraprofessionali**, mancando la percezione del corrispettivo o dell'indennizzo, occorre fare riferimento al principio di competenza (circolare Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili 12 maggio 2008, n. 1/IR, par. 2).

4.2.2. Rilevanza degli immobili acquistati nel triennio 2007-2009

Risultano imponibili (deducibili) esclusivamente le plusvalenze (minusvalenze) relative a immobili acquisiti **a partire dal 1° gennaio 2007** (risposta all'interrogazione parlamentare 21 febbraio 2007, n. 5-00752).

Dal tenore letterale della citata risposta sembrerebbe doversi escludere altresì l'imponibilità delle plusvalenze relative agli immobili acquisiti fino al 14 giugno 1990, per i quali pure sono deducibili le relative quote di ammortamento.

L'imponibilità (deducibilità) continua a manifestarsi anche rispetto ai realizzi che avvengono successivamente al 31 dicembre 2009 (risoluzione 15 febbraio 2008 n. 48).

Le plusvalenze o minusvalenze realizzate sugli immobili acquistati a decorrere dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2013, stante l'indeducibilità delle relative quote di ammortamento, sono escluse dalla base imponibile (circolare Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili 4 giugno 2010 n. 19/IR).

4.2.3. Ammortamenti

Per i beni immobili strumentali del professionista posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale (es. usufrutto) purché acquistati o costruiti fino al 14 giugno 1990 (art. 1, comma 1, lett. g) del D.L. 27 aprile 1990, n. 90, conv. Legge 26 giugno 1990, n. 165) e acquisiti dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009 (art. 1, comma 335, della Legge n. 296/2006), sono ammesse in deduzione, in ciascun periodo d'imposta, quote di ammortamento determinate entro un ammontare massimo pari a quello conseguente all'applicazione delle aliquote previste dal D.M. 31 dicembre 1988.

Pertanto, per gli immobili acquistati o costruiti dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006, e per quelli acquistati a partire dal 1° gennaio 2010 (circolare 23 giugno 2010, n. 38, par. 3.2, e circolare CNDCEC 4 giugno 2010, n. 19/IR, par. 2), la deduzione

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 121 05/07/25 1:56 PM

delle quote di ammortamento non è invece consentita (la deducibilità è stata ripristinata a partire dal 1° gennaio 2014 per i soli contratti di *leasing*).
La quota determinata mediante i coefficienti ministeriali rappresenta pertanto il tetto massimo ammesso in deduzione dal reddito di lavoro autonomo in ciascun periodo d'imposta.
Il professionista può liberamente operare un **ammortamento inferiore**, recuperando la differenza nei periodi d'imposta successivi, nel rispetto di tale limite.
Nell'ambito del reddito di lavoro autonomo, a differenza di quanto avviene nel reddito d'impresa, **non si opera il ragguaglio ad anno** della quota di ammortamento.
Ai fini della determinazione delle quote di ammortamento, si assume il costo storico di acquisizione, aumentato degli oneri di diretta imputazione, indipendentemente dalle modalità e dai tempi di pagamento del bene.

4.2.3.1. Periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009

Per i periodi d'imposta **2007, 2008 e 2009**, gli importi (massimi) deducibili sono stati **ridotti a un terzo**.

Esempio
Ipotizzando un'aliquota (massima) pari al 3%:
- nei tre citati esercizi sono stati deducibili, al massimo, quote corrispondenti a quelle determinate applicando l'aliquota dell'1%;
- a partire dal 2010, invece, sono deducibili quote massime ottenute dall'applicazione dell'aliquota del 3%.

In entrambi i casi, occorre poi considerare l'indeducibilità della quota di ammortamento eventualmente riferibile ai terreni, secondo quanto riportato in precedenza.

4.2.3.2. Indeducibilità della quota di ammortamento riferibile ai terreni

Analogamente a quanto previsto in materia di reddito d'impresa, le quote di ammortamento riferibili ai terreni sui quali i fabbricati strumentali insistono sono **indeducibili** (art. 36, comma 7, del D.L. n. 223/2006; circolare 23 giugno 2010, n. 38).
Il costo riferibile al terreno (e, come tale, indeducibile) è determinato attraverso l'applicazione al costo complessivo dell'immobile della percentuale del **20%** ovvero assumendo il valore d'acquisto dell'area, se l'acquisizione è avvenuta separatamente e il fabbricato è stato costruito solo successivamente.
Riguardo agli immobili acquistati fino al 14 giugno 1990, per determinare la quota di ammortamento deducibile non dovrebbe esservi l'obbligo di scorporare il valore idealmente riferibile all'area sottostante.

4.2.3.3. Immobili acquistati dall'associazione professionale

L'associazione professionale può operare la deduzione dell'ammortamento in relazione all'immobile utilizzato esclusivamente per l'esercizio in comune dell'attività professionale.

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 122 05/07/25 1:56 PM

Il diritto, tuttavia, è subordinato alla condizione che l'immobile sia iscritto nei pubblici registri immobiliari a nome dei partecipanti all'associazione (risoluzione 15 febbraio 2008, n. 48/E; risposta all'interrogazione parlamentare 21 febbraio 2007, n. 5-00752).

4.2.4. Canoni di *leasing*

Per i contratti di *leasing* relativi ai beni immobili strumentali stipulati a partire dal 1° gennaio 2014 sono deducibili a condizione che il contratto abbia una durata non inferiore ai **12 anni** (art. 54, comma 2, del TUIR).

4.2.4.1. Contratti stipulati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009

Per i contratti stipulati nel periodo 1° gennaio 2007 - 31 dicembre 2009, i canoni di *leasing* relativi ai beni immobili strumentali sono deducibili a condizione che la durata del contratto sia non inferiore alla metà del periodo di ammortamento stabilito dai relativi coefficienti ministeriali in relazione all'attività esercitata dal professionista - e comunque con un **minimo di 8 anni** e un **massimo di 15 anni**.
Pertanto, se la metà del periodo di ammortamento dell'immobile:

- è inferiore a 8 anni, quest'ultima (8 anni) è la durata minima del contratto richiesta ai fini della deducibilità dei relativi canoni;
- se è compresa tra 8 e 15 anni (ad esempio 12 anni), la durata minima del contratto deve essere pari a tale valore (nell'esempio, 12 anni);
- se detto arco temporale è superiore a 15 anni, quest'ultima (15 anni) è la durata contrattuale minima richiesta dalla norma.

Esempio
Se la metà del periodo di ammortamento è di 16,6 anni (corrispondente a un'aliquota pari al 3%), ai fini della deducibilità dei canoni, è sufficiente che il contratto di *leasing* immobiliare venga stipulato per una durata pari a 15 anni.

Si ricorda che la deduzione dei canoni di *leasing* avviene in base al **criterio di competenza (canoni maturati)**: neppure in questo caso, quindi, si applica il criterio di cassa.
Al fine di determinare la durata minima richiesta dalla norma, occorre assumere, quale data iniziale di decorrenza del contratto la data di stipula dello stesso ovvero, se diversa, la successiva data di consegna del bene, a partire dalla quale le parti abbiano differito il momento dal quale decorre l'obbligo di pagamento dei canoni (è il tipico caso del *leasing*-appalto) - (circolare 13 marzo 2006, n. 10/E, par. 10).
Si ritiene che analoghe considerazioni siano proponibili con riferimento alla determinazione del reddito di lavoro autonomo.
Ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo, per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009 gli importi (massimi) deducibili sono stati ridotti a 1/3.

Esempio
Ipotizzando che la durata prevista del contratto sia pari almeno a quella minima prevista dalla legge: nei tre citati esercizi è risultato deducibile soltanto un importo pari a un terzo del canone di competenza; a partire dal 2010, invece, i canoni di *leasing* sono deducibili per l'intero ammontare di competenza.

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 123 05/07/25 1:56 PM

4.2.4.2. Contratti stipulati dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2013

Per i contratti di *leasing* stipulati dal 1° gennaio 2010 sono **indeducibili** tanto i canoni di *leasing*, quanto la rendita catastale.

4.2.4.3. Contratti stipulati dal 1° gennaio 2014

A decorrere dal 1° gennaio 2014 i canoni di *leasing* sono deducibili, se relativi ai beni immobili, per un periodo non inferiore ai **12 anni** per i contratti di locazione finanziaria stipulati a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, ovvero dal 1° gennaio 2014 (art. 1, comma 162, lett. a), Legge n. 147/2013).
L'eventuale novazione intervenuta successivamente al 1° gennaio 2014 di contratti, originariamente stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2014, determina la cessazione dei medesimi e la stipula di un nuovo contratto di *leasing* finanziario che soggiace alla nuova disciplina.
Con riferimento al ***leasing* immobiliare**, in tema di novazione i criteri per stabilire la trasformazione del bene originario in uno nuovo e diverso, comportante una novazione oggettiva del rapporto, possono essere ricondotti alla casistica prevista dal legislatore per definire gli interventi di recupero (art. 3, D.P.R. n. 380/2001).
Nel dettaglio, gli interventi edilizi sono suddivisi in **6 categorie**, come di seguito definite:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

4.2.4.4. Scioglimento o risoluzione anticipata del contratto

Sulla scorta di quanto affermato dall'Amministrazione finanziaria in materia di reddito d'impresa, sembra ragionevole ritenere che lo scioglimento o la risoluzione anticipata del contratto non comporti la ripresa a tassazione dei canoni di *leasing* già dedotti, rilevando la durata del *leasing* prevista contrattualmente, e non quella effettiva (R.M. 4 dicembre 2000, n. 183/E).

4.2.4.5. Quota di canone riferibile ai terreni - Indeducibilità

Anche i canoni di *leasing* dei fabbricati strumentali che insistono su terreni sono **deducibili** secondo i criteri di cui all'art. 36, comma 7-*bis*, del D.L. n. 223/2006, in analogia con quanto previsto in materia di reddito d'impresa.
Ai fini della determinazione della quota indeducibile, occorre, pertanto: separare dal totale dei canoni di competenza la quota interessi (integralmente deducibile ai fini IRPEF) e applicare la percentuale del **20%** sulla quota capitale. Tale componente, riferibile al costo dell'area, risulta indeducibile.

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 124 05/07/25 1:56 PM

Ai fini IRAP, invece, resta indeducibile anche la quota di canone riferibile agli interessi passivi.

4.2.4.6. Maxicanone

Per quanto si tratti di un principio espresso con specifico riferimento al reddito d'impresa, si ritiene che, se il contratto di locazione finanziaria prevede il pagamento di un maxicanone iniziale, questo debba essere **spesato sull'intera durata** contrattuale.

4.2.5. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione dell'immobile

Al pari degli altri interessi passivi sostenuti nel periodo d'imposta per finanziamenti relativi all'attività artistica o professionale, anche gli interessi passivi relativi al finanziamento contratto per l'acquisizione degli immobili strumentali sono **deducibili** dal reddito di lavoro autonomo.

4.2.6. Spese condominiali, per riscaldamento e altri servizi

Per quanto continui a non essere prevista una disposizione *ad hoc*, le spese diverse da quelle fin qui considerate (es. **spese condominiali, riscaldamento**, ecc.), sostenute per gli immobili di proprietà ad uso esclusivo, dovrebbero essere **interamente deducibili**, secondo i principi generali.
Sarebbe quantomeno irragionevole, infatti, negare la deducibilità di tali costi, tenuto conto della loro deducibilità al 50% se relativi agli immobili a uso promiscuo.

4.3. IMMOBILI A USO PROMISCUO

Se gli immobili vengono destinati a uso promiscuo (per la professione e per esigenze personali o familiari del contribuente), sono deducibili, in misura pari al **50%** del relativo ammontare:

- la rendita catastale (beni posseduti a titolo di proprietà) ovvero il canone di locazione o *leasing* (beni in locazione o *leasing*);
- le spese per i servizi relativi all'immobile (es. spese condominiali);
- le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione.

La deduzione è ammessa a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione (art. 54, comma 3, del TUIR).
Pertanto, l'indeducibilità non scatta qualora l'immobile strumentale sia ubicato in un **Comune diverso** da quello in cui è situato quello utilizzato promiscuamente (circolare Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili 12 maggio 2008, n. 1/IR, par. 3).

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 125 05/07/25 1:56 PM

4.3.1. Plusvalenze e minusvalenze

Da quanto riportato nel precedente paragrafo discende l'impossibilità di considerare strumentale l'immobile utilizzato promiscuamente, sia a fini abitativi del professionista o della propria famiglia che come studio.
Pertanto, la cessione di immobili a uso promiscuo non genera componenti rilevanti ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo professionale (circolare Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili 12 maggio 2008, n. 1/IR).
Al limite, la plusvalenza potrebbe concorrere alla formazione del reddito complessivo del professionista come reddito diverso, ricorrendo tutte le condizioni previste dall'art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR, vale a dire:

- acquisto a titolo diverso da quello successorio;
- cessione entro il quinquennio dall'acquisto;
- mancata destinazione ad abitazione principale (e quindi, a dimora abituale del professionista o dei suoi familiari) per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione infraquinquennale.

4.3.2. Rendita catastale (canone di locazione o *leasing*).

Rispetto alla disciplina vigente fino al 31 dicembre 2006, per gli immobili condotti in *leasing* diviene deducibile un importo pari alla metà dei relativi canoni (anziché il 50% della rendita catastale).
Nulla è cambiato invece con riferimento agli immobili posseduti:

- a titolo di proprietà era e resta deducibile un importo pari al 50% della rendita catastale anche nell'ipotesi in cui i locali dedicati all'attività professionale occupino una percentuale superiore (ad esempio, 60%) dell'unità immobiliare;
- in locazione, era e resta deducibile un importo pari al 50% del canone di locazione.

4.3.3. Interessi passivi sostenuti per l'acquisizione del bene

Tra gli oneri relativi agli immobili a uso promiscuo (deducibili al 50%), l'art. 54, comma 3, del TUIR non menziona gli interessi passivi eventualmente sostenuti per la loro acquisizione, rendendo così **dubbia la loro deducibilità** (seppur al 50%).
Si tratta di oneri comunque deducibili: infatti, nel caso di acquisizione del bene in *leasing*, gli interessi passivi impliciti nel canone finiscono per essere deducibili nella misura del 50%. Pertanto, considerata la tendenziale equivalenza tra acquisto in proprietà e acquisizione tramite contratto di locazione finanziaria, sembra corretto ritenere che anche per gli immobili a uso promiscuo acquistati direttamente gli interessi passivi relativi al finanziamento siano deducibili nella stessa misura (circolare Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili 12 maggio 2008, n. 1/IR).

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 126 05/07/25 1:56 PM

4.3.4. Spese per i servizi relativi all'immobile in proprietà

Le spese per i servizi relativi all'immobile in proprietà a uso promiscuo (es. spese condominiali, riscaldamento) sono sempre deducibili nel limite del **50%** del loro importo (art. 54, comma 3, del TUIR).
Di seguito, viene proposto un quadro riassuntivo delle disposizioni che comportano limiti alla deducibilità delle spese sostenute nell'ambito dell'attività professionale.

Tavola 4.1 - **Immobili acquistati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009[1] (art. 1, comma 334, Legge n. 296/2006)**

Tipologia	Regole sulla deducibilità[2]
Immobili utilizzati promiscuamente	A condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione, è deducibile una somma pari al **50%** della rendita catastale ovvero, in caso di immobili acquisiti mediante locazione, anche finanziaria, un importo pari al 50% del relativo canone. Nella stessa misura sono deducibili le spese per i servizi relativi a tali immobili nonché quelle relative all'ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione degli immobili utilizzati, che per le loro caratteristiche non sono imputabili ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono.
Immobili strumentali	È deducibile una quota di ammortamento non superiore a quella risultante dall'applicazione dei coefficienti ministeriali stabiliti al costo dei beni, per categorie di beni omogenei[3]. Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle aree è quantificato in misura pari al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili e comunque non inferiore al **20%** del costo complessivo. Inoltre, devono essere aggiunti eventuali oneri di diretta imputazione.
Immobili in locazione finanziaria	I canoni sono deducibili a condizione che la durata del contratto sia non inferiore alla metà del periodo di ammortamento stabilito dai relativi coefficienti ministeriali in relazione all'attività esercitata dal professionista - e comunque con un minimo di 8 anni e un massimo di 15 anni[4].

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 127 05/07/25 1:56 PM

Tipologia	Regole sulla deducibilità[2]
[1] L'applicazione delle disposizioni in ordine alla deducibilità delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria degli immobili strumentali per l'esercizio dell'attività professionale è limitata agli immobili acquistati nel periodo 1° gennaio 2007 - 31 dicembre 2009 e ai contratti di locazione finanziaria stipulati nel medesimo periodo. Anche il trattamento fiscale applicabile ai canoni di *leasing* sostenuti per il godimento di un immobile strumentale risulta diverso in ragione del periodo d'imposta in cui il contratto di *leasing* è stato stipulato. Pertanto: - se il contratto è stato stipulato entro il 31 dicembre 2009, risultano deducibili (nel limite di un terzo per il periodo d'imposta 2009) i canoni di locazione finanziaria sostenuti dalla contribuente a condizione che il contratto stipulato rispetti i limiti temporali previsti dalla norma); - se, invece, il contratto viene stipulato in data successiva al 31 dicembre 2009 risulteranno irrilevanti, ai fini della determinazione del reddito, i canoni di locazione finanziaria sostenuti (risoluzione 2 marzo 2010, n. 13/E). [2] Per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009 gli importi deducibili sono ridotti ad un terzo (art. 1, comma 335, Legge n. 296/2006). Ad esempio, ipotizzando una aliquota di ammortamento pari al 3% per il 2007, 2008 e 2009, la quota deducibile è quella corrispondente all'applicazione di una aliquota dell'1%. [3] Ai fini della deducibilità delle quote di ammortamento rileva il periodo di acquisizione in proprietà (circolare 23 giugno 2010, n. 38/E). [4] In sintesi, se la metà del periodo di ammortamento dell'immobile: - è inferiore a 8 anni, la durata minima del contratto richiesta ai fini della deducibilità dei relativi canoni è 8 anni; - se è compresa tra 8 e 15 anni (ad esempio 10 anni), la durata minima del contratto deve essere pari a tale valore (quindi, nell'esempio, 10 anni); - se l'arco temporale è superiore a 15 anni, la durata contrattuale minima richiesta dalla norma è 15 anni.	

Tavola 4.2 - **Immobili acquistati dal 1° gennaio 2010**

Tipologia	Regole sulla deducibilità
Immobili utilizzati promiscuamente	È deducibile: - il 50% della rendita catastale dell'immobile di proprietà o posseduto a titolo di usufrutto o altro diritto reale utilizzato promiscuamente per l'esercizio dell'attività, purché il professionista non possegga nello stesso Comune un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione.
Immobili acquistati o fatti costruire entro il **14 giugno 1990** (art. 1, comma 1, lett. g), D.L. n. 90/1990)	È deducibile una quota di ammortamento non superiore a quella risultante dall'applicazione al costo dei beni dei coefficienti ministeriali stabiliti, per categorie di beni omogenei.

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 128 05/07/25 1:56 PM

Tipologia	Regole sulla deducibilità
Immobili acquistati o costruiti **dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006**, e per quelli acquistati a partire **dal 1° gennaio 2010**	Le quote di ammortamento sono indeducibili.
Immobili in locazione	È deducibile il canone di locazione corrisposto nel periodo d'imposta, per l'immobile utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione, a prescindere dalla data di stipula del contratto.
Immobili in locazione finanziaria	Contratti di *leasing* stipulati: - dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2013: sono indeducibili sia i canoni di *leasing*, che la rendita catastale; - dal 1° gennaio 2014: canoni di *leasing* deducibili, se relativi ai beni immobili, per un periodo non inferiore ai 12 anni[1].

[1] A partire dal 2014, poiché il periodo minimo di deduzione dei canoni è di 12 anni:
- se il contratto di *leasing* ha durata superiore a 12 anni si deducono i canoni maturati ciascun anno;
- se il contratto di *leasing* ha durata inferiore a 12 anni si possono dedurre i canoni nell'arco di un periodo di 12 anni; si deve dividere il costo complessivo per 12 e in ciascun esercizio si può portare in deduzione la quota di 1/12, spalmando i canoni di competenza sul periodo minimo di deduzione.

Inoltre, per la deducibilità dei canoni di *leasing* dal reddito professionale, valgono le seguenti regole:
- i canoni, in base alle regole descritte, sono deducibili per competenza (in deroga al generale principio di cassa);
- è indeducibile la quota capitale del canone riferito ai terreni (tale importo si può desumere dal piano di ammortamento fornito dalla società di *leasing*);
- è deducibile la quota del canone relativa agli interessi.

4.4. SPESE RELATIVE ALL'AMMODERNAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE DI IMMOBILI

Con effetto **dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2024**, se si tratta di **manutenzione straordinaria**, sono deducibili in quote costanti nel periodo d'imposta in cui sono sostenute e **nei 5 successivi** (art. 54-*quinquies*, comma 2, D.P.R. n. 917/1986). Per gli immobili a uso promiscuo, fermo restando tale arco temporale, la misura di deducibilità scende al 50%.

Le spese di **manutenzione ordinaria** sono, invece, interamente deducibili **nell'esercizio di sostenimento** (50% per gli immobili a uso promiscuo), secondo le regole generali.

In base alla disciplina in vigore prima della riforma di cui al D.Lgs. n. 192/2024, tutte le spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione di immobili strumentali, che per le loro caratteristiche non sono imputabili ad incremento

result.indd 129 05/07/25 1:56 PM

del costo dei beni ai quali si riferiscono, sono deducibili nel periodo d'imposta di sostenimento, nel limite del **5%** del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili, quale risulta all'inizio del periodo d'imposta dal registro dei beni ammortizzabili; l'eccedenza è deducibile in quote costanti nei cinque periodi d'imposta successivi. Per gli immobili ad uso promiscuo, è consentito dedurre una quota pari al 50%.

© Wolters Kluwer Italia

result.indd 130 05/07/25 1:56 PM

Estratto

Estratto da un prodotto in vendita su **ShopWKI**, il negozio online di Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria professionale, del software, della formazione e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM, Altalex, UTET Giuridica, il fisco.

Wolters Kluwer