



SPECIALI DELLA SETTIMANA

Riforma del reddito professionale: le modifiche al trattamento della fiscalità degli immobili

di Fabio Garrini

Il c.d. Decreto Correttivo Irpef/Ires ha apportato importanti novità nell'ambito della determinazione del reddito professionale; nel presente contributo si intende approfondire il tema della gestione degli immobili e la possibilità di dedurre i costi correlati, mettendo a confronto la disciplina previgente con quella applicabile dal 2024 introdotta con il D.Lgs. 192/2024.

Uno degli interventi principali recati dal D.Lgs. 192/2024 è certamente la revisione della fiscalità del reddito professionale, ambito non significativamente modificato dal Legislatore nel corso degli ultimi anni, se non con qualche ritocco non sistematico; anzi, si tratta di una fattispecie reddituale che risultava particolarmente "sconnessa" a causa di un maldestro tentativo di revisione che risale a metà degli anni 2000 (D.L. 223/2006 e successiva Legge di Bilancio 2007), con buchi normativi, in particolar modo circa la gestione dei costi relativi agli immobili, che sono stati nel corso del tempo parzialmente colmati da spunti interpretativi proposti dall'Amministrazione finanziaria.

In un precedente contributo sono state riepilogate le modifiche maggiormente significative^[1]; con il presente e altri futuri contributi si approfondiranno alcune questioni particolari che meritano un più approfondito ragionamento.

Ammortamenti e leasing

Il primo aspetto da segnalare riguarda la deduzione del costo di acquisizione del fabbricato, proprio per evidenziare come l'intervento più atteso in realtà non è stato inserito nella Riforma.

Fabbricati strumentali

Come noto, dal 2014, il reddito professionale è caratterizzato da una evidente asimmetria riguardante le modalità di acquisizione del fabbricato destinato a essere utilizzato in maniera strumentale nell'attività (l'ufficio nel quale viene svolta l'attività di studio professionale):



- mentre per i contratti sottoscritti dal 2014 è stata introdotta la possibilità di dedurre il canone di competenza imputabile a ogni periodo d'imposta;
- per quanto riguarda i fabbricati acquisiti in proprietà non è possibile portare in deduzione la quota di ammortamento.

L'articolo 54, Tuir prevede un trattamento differenziato degli immobili a seconda della data di acquisizione, ovvero di sottoscrizione del contratto di *leasing*.

In particolare, le 2 forme di acquisizione sono sempre state considerate dal Legislatore in maniera simmetrica e speculare, anche in relazione alle modifiche che nel tempo sono state apportate, almeno sino al 2013.

Le 2 Riforme che sul tema si sono susseguite nel tempo, quella del 1990 e quella del 2007 (quest'ultima composta di disposizioni transitorie, si è spenta autonomamente nel 2009), ha portato alla seguente stratificazione:

- per gli immobili acquistati (o contratti sottoscritti) sino al 14 giugno 1990 sono deducibili tanto gli ammortamenti quanto i canoni di *leasing* maturati;
- per gli immobili acquistati (o contratti sottoscritti) dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006, non vi è diritto a dedurre né ammortamenti né canoni di *leasing*;
- per gli immobili acquistati (o contratti sottoscritti) dal 2007 al 2009, tornano a essere deducibili tanto gli ammortamenti quanto i canoni di *leasing* (con durata del contratto da un minimo di 8 a un massimo di 15 anni);
- per gli immobili acquistati (o contratti sottoscritti) dal 2010 è stabilito nuovamente il divieto di dedurre ammortamenti e canoni.

Il trattamento fiscale delle 2 forme di acquisizione finisce però per differenziarsi radicalmente a partire dalle acquisizioni effettuate dal 2014: la L. 147/2013 intervenne sull'articolo 54, Tuir modificando il comma 2, stabilendo che *“La deduzione dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali è ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito nel predetto decreto; in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni”*.

Da notare che, in relazione alla deduzione dei canoni di *leasing*, dal 2014 la deduzione non è più condizionata alla durata del contratto, essendo solo previsto che sono ammessi in deduzione per un periodo non inferiore a 12 anni.

Già da subito venne osservato come il diverso trattamento tra acquisto e *leasing* risultasse del tutto irragionevole e non giustificato da alcuna motivazione concreta (anzi, dovrebbe essere vigente il principio di equiparazione delle 2 soluzioni), in quanto nessuno poteva comprendere il motivo per il quale dal 2014 le 2 forme di acquisizione del bene debbano scontare un diverso trattamento fiscale; tale constatazione portò taluni ad avanzare ipotesi di assimilazione.

Tale divergenza venne confermata dall'Agenzia delle entrate (nell'ambito delle risposte



fornite durante il *forum* del 28 maggio 2018): in occasione di tale incontro venne semplicemente constatato il fatto che la norma limitava i vantaggi a favore del *leasing*, non potendo quindi estendere interpretativamente la possibilità di deduzione del canone di *leasing* all'ammortamento del bene acquistato in proprietà.

Occorreva quindi attendere un intervento normativo in tal senso.

La Legge delega per la Riforma del sistema fiscale, prevedendo la semplificazione e la razionalizzazione dei criteri di determinazione del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni, intendeva eliminare la disparità di trattamento tra l'acquisto in proprietà e l'acquisizione in *leasing* degli immobili strumentali dei professionisti, eliminando il vantaggio derivante dall'acquisizione dell'immobile tramite contratto di *leasing*, rispetto a chi decide di acquistare l'immobile direttamente finanziandosi accendendo un correlato contratto di mutuo.

In particolare, l'articolo 5, comma 1, lettera f), n. 2.2, L. 111/2023, prevede, nelle linee guida che deve seguire il Legislatore delegato “*l'eliminazione della disparità di trattamento tra l'acquisto in proprietà e l'acquisizione in locazione finanziaria (leasing) degli immobili strumentali e di quelli adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente*”.

Nella Relazione illustrativa si legge chiaramente come il Legislatore delegato abbia ben presente tale indicazione, ma in questa sede si è preferito soppresso, rinviando tale intervento a un successivo provvedimento: “*Per quanto concerne gli ammortamenti, con il nuovo articolo 54-quinquies, in attesa dell'emanazione di un provvedimento ulteriore con il quale dare attuazione al principio direttivo di cui di cui al n. 2.2) dell'articolo 5, comma 1, lettera f), della legge delega, si conferma il trattamento fiscale vigente per l'acquisizione degli immobili strumentali e di quelli adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione e all'uso personale o familiare del contribuente, prevedendo l'indeducibilità delle quote di ammortamento relative a tali immobili a fianco della deducibilità dei canoni di locazione finanziaria relativi ai medesimi*”.

Occorrerà attendere un futuro intervento per vedere eliminata tale disparità di trattamento.

L'attuale formulazione dell'articolo 54-quinquies, Tuir (rubricato “*spese relativi ai beni mobili e immobili*”) nel comma 1 dedicato ai beni impiegati strumentalmente nell'attività, conferma il contenuto previgente in merito alla sola deduzione del canone di *leasing* di competenza, con una durata non inferiore ai 12 anni: “*La deduzione dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali, esclusi gli oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione di cui all'articolo 54-septies, comma 2, è ammessa: a) in caso di beni immobili, per un periodo non inferiore a dodici anni*”.

Viene peraltro confermata la necessità di scorporare la quota terreno: “*Ai fini del calcolo dei canoni di locazione finanziaria deducibili dei beni immobili strumentali, si applica l'articolo 36, commi 7 e 7-bis, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248*”.



Entro il 16 giugno 1990

Fabbricati strumentali

Proprietà

Ammortamento

Leasing

Seminario di specializzazione

Gestione del rapporto di lavoro nel settore agricolo

[Scopri di più](#)