

Attualità

La disciplina fiscale degli immobili (7)

13 Ottobre 2005

Imposte dirette: immobili dei professionisti



1.4 Immobili dei professionisti

Per i professionisti, gli immobili strumentali sono quelli effettivamente utilizzati dal lavoratore autonomo per l'esercizio della propria attività, indipendentemente dalla loro categoria catastale.

La differenza rilevante, rispetto alle imprese, sta nel fatto che gli oneri e i proventi relativi a tali beni concorrono alla formazione del reddito in base al principio di cassa, anche se, come sarà meglio precisato di seguito, ci sono alcune eccezioni(34). Anche nel caso dei professionisti, occorre effettuare alcune differenziazioni a seconda che l'immobile strumentale sia:

- un immobile di proprietà utilizzato anche per l'esercizio dell'attività
- un immobile strumentale di proprietà
- un immobile in locazione utilizzato anche per l'esercizio dell'attività
- un immobile strumentale in locazione
- un immobile in *leasing*.

1.4.1 Immobile di proprietà utilizzato promiscuamente

E' deducibile dal reddito di lavoro autonomo il 50 per cento della rendita catastale dell'immobile di proprietà o posseduto a titolo di usufrutto o altro diritto reale, utilizzato sia come abitazione, sia per l'esercizio dell'attività professionale, purché non si possieda un altro immobile adibito

esclusivamente all'esercizio della professione nello stesso Comune.

Nella stessa misura sono deducibili le spese (condominiali, asporto rifiuti, eccetera).

1.4.2 Immobile di proprietà utilizzato solo come strumentale

In tal caso, occorre distinguere tra:

- immobili acquistati entro il 14 giugno 1990: il costo sostenuto per l'acquisto è deducibile in quote mediante ammortamento. Per gli immobili edificati o acquistati prima del 1° gennaio 1985, sono indeducibili le quote di ammortamento maturate anteriormente a detta data. Le spese sostenute (condominiali, eccetera) sono ugualmente deducibili.
- immobili acquistati a partire dal 15 giugno 1990: il costo sostenuto per l'acquisto non è deducibile in quote mediante ammortamento. Il professionista potrà dedurre dal reddito di lavoro autonomo il solo importo corrispondente alla rendita catastale ed eventualmente gli interessi passivi pagati per finanziare l'acquisto dell'immobile

Si ricorda, inoltre, che l'immobile utilizzato nell'esercizio dell'attività artistica o professionale non genera reddito.

1.4.3 Immobile in locazione utilizzato promiscuamente

E' deducibile dal reddito di lavoro autonomo l'importo dei canoni di locazione dell'immobile in affitto, utilizzato sia come abitazione, sia per l'esercizio dell'attività professionale limitatamente a una quota percentuale, purché non si possieda un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio della professione nello stesso Comune.

Con riferimento alle spese relative alle utenze, la percentuale di deducibilità del canone di locazione dell'immobile a uso promiscuo andrebbe determinata con riferimento alla misura effettivamente sostenuta per l'esercizio dell'attività professionale.

1.4.4 Immobile in locazione utilizzato solo come strumentale

Il canone di locazione corrisposto per l'immobile utilizzato esclusivamente per l'esercizio della professione è deducibile interamente dal reddito di lavoro autonomo.

Nella stessa misura sono deducibili le spese (condominiali, asporto rifiuti, eccetera).

1.4.5 Immobile in leasing

Occorre distinguere tra:

- contratto di *leasing* stipulato entro il 14 giugno 1990: i canoni di *leasing* (e le spese) sono deducibili per competenza, a condizione che il contratto abbia una durata di almeno otto anni. Per i contratti stipulati prima del 2 marzo 1989, i canoni sono deducibili per cassa e indipendentemente dalla durata del contratto
- contratto stipulato a partire dal 15 giugno 1990: non sono deducibili i canoni, bensì la sola rendita catastale. Le spese, invece sono deducibili interamente.

La deduzione spetta nella misura del 50 per cento se l'immobile è utilizzato promiscuamente, purché non si possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio della professione. Nella stessa misura sono deducibili le spese (condominiali, asporto rifiuti, eccetera).

1.4.6 Spese di manutenzione straordinaria

La quota di competenza dell'anno delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili utilizzati nell'esercizio delle attività è deducibile, per quote costanti, in cinque anni a partire da quello di sostenimento.

1.4.7 Utenze

Nel caso in cui le utenze si riferiscano a locali utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività sono tutte interamente deducibili.

Se le stesse utenze sono invece relative a locali adibiti anche ad abitazione, sono deducibili al massimo nella misura del 50 per cento, o meglio, nella misura effettivamente sostenuta per l'esercizio dell'attività professionale.

Un criterio che può essere considerato oggettivo nella determinazione della percentuale di deducibilità di tali spese potrebbe essere quello connesso ai mq dell'abitazione effettivamente destinati all'esercizio dell'attività professionale.

Ad esempio, se circa un 40 per cento della superficie complessiva dell'abitazione è dedicato allo svolgimento dell'attività professionale, sarebbe opportuno dedurre un 40 per cento delle spese relative alle utenze utilizzate promiscuamente.

7 - continua. L'ottava puntata sarà pubblicata martedì 18; le precedenti sono consultabili nella sezione "Riflettori su..."

NOTE:

34) Per le imprese, invece, il principio di determinazione del reddito è quello di competenza.

di

Saverio Cinieri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/disciplina-fiscale-degli-immobili-7>