

Studio Tributario n. 64-2011/T

Beni immobili strumentali nell'esercizio di arti e professioni: ammortamenti, plusvalenze e minusvalenze

Approvato dalla Commissione studi tributari il 7 aprile 2011

Sommario: 1. Introduzione; 2. Gli immobili dei professionisti e la deducibilità degli ammortamenti; 3. La determinazione delle quote di ammortamento; 4. Gli immobili dei professionisti e la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria; 5. La determinazione dei canoni di locazione finanziaria deducibili; 6. L'evoluzione della disciplina; 7. La rilevanza delle plusvalenze e delle minusvalenze: gli immobili acquistati nel triennio 2007 - 2009; 8. Ammortamenti e canoni di locazione finanziaria: gli immobili acquistati post 1° gennaio 2010; 9. Gli immobili acquistati post 1° gennaio 2010: l'irrilevanza (presunta) delle plusvalenze e delle minusvalenze; 10. Gli immobili condotti in affitto; 11. I beni relativi alle attività di lavoro autonomo: la tesi dell'Agenzia delle entrate; 12. Conclusioni;

1. Introduzione

Nel corso degli ultimi anni il legislatore è intervenuto a più riprese ⁽¹⁾ modificando le disposizioni aventi ad oggetto i criteri di determinazione del reddito di lavoro autonomo di cui all'art. 54 del Tuir.

Alcune di queste modifiche hanno carattere definitivo, quindi sono state recepite nel corpo del predetto Testo Unico. Altre, invece, come quella che ha previsto la deducibilità dei costi sostenuti per l'acquisto degli immobili strumentali, ovvero per la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria dei medesimi, hanno avuto carattere transitorio trovando applicazione limitatamente al triennio 2007-2009 ⁽²⁾. Ulteriori novità, che però non saranno esaminate in questa sede, hanno interessato i criteri di deducibilità delle spese di manutenzione, riparazione e ammodernamento, sia ordinarie che straordinarie.

Appare dunque intuibile come in conseguenza di un quadro normativo di riferimento così articolato gli operatori possano rimanere disorientati con riferimento al regime fiscale applicabile. Inoltre la rilevanza delle plusvalenze e delle minusvalenze nell'ambito dei redditi conseguiti dagli esercenti arti e professioni ha accresciuto la necessità di verificare con attenzione quale sia il

comportamento più conveniente, sotto il profilo fiscale, circa la destinazione degli immobili oggetto di acquisto.

Infatti è possibile che il beneficio fiscale, costituito dalla deduzione delle quote di ammortamento, sia di fatto temporaneo e venga ampiamente controbilanciato dalle maggiori imposte dovute nel caso in cui in conseguenza della successiva cessione del cespite il professionista realizzi una plusvalenza tassabile⁽³⁾.

2. Gli immobili dei professionisti e la deducibilità degli ammortamenti

E' stato già anticipato come il legislatore sia intervenuto in epoca relativamente recente realizzando una vera e propria riforma della disciplina degli immobili strumentali utilizzati nell'esercizio delle attività di lavoro autonomo. In particolare l'art. 1, comma 334, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge Finanziaria del 2007) ha previsto la possibilità di considerare in deduzione dal reddito di lavoro autonomo le quote di ammortamento relative ai predetti cespiti. Tuttavia tale possibilità ha avuto durata temporanea essendo circoscritta ai soli beni immobili acquistati⁽⁴⁾ nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2007 ed il 31 dicembre 2009.

Tale limitazione è stata prevista dal successivo comma 335 così formulato: *“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”*.

Per effetto di tale disposizione “emerge un'articolata stratificazione delle regole che nell'ambito dei redditi di lavoro autonomo presiedono alla deduzione delle quote di ammortamento e dei canoni di leasing relativi agli immobili strumentali.”⁽⁵⁾ Tuttavia prima di esaminare nei dettagli gli effetti conseguenti alla predetta stratificazione è opportuno soffermarsi sulla nozione di bene immobile strumentale.

La disposizione di riferimento è rappresentata dall'art. 43, comma 2 del Tuir. La norma citata dispone espressamente che *“Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore”*. In base ad un'interpretazione di tipo letterale è agevolmente comprensibile come l'attribuzione della qualifica di bene strumentale ad un immobile posseduto da un lavoratore autonomo si ponga in relazione diretta con l'utilizzazione esclusiva⁽⁶⁾ dello stesso nell'ambito dell'attività di lavoro autonomo. In sostanza il legislatore non ha previsto per gli esercenti arti e professioni la nozione della “strumentalità per natura”⁽⁷⁾. Pertanto se un professionista possiede

un immobile avente categoria catastale A/10, senza utilizzarlo direttamente, ma concedendolo in locazione ad un altro professionista, non potrà comunque considerare in deduzione le relative quote di ammortamento anche laddove il cespite sia stato acquistato nel triennio 2007-2009.

Al fine di individuare la portata applicativa della disposizione, che prevede la deducibilità delle quote di ammortamento, deve essere osservato come il legislatore abbia previsto quale unico requisito la “strumentalità” del cespite. Pertanto non dovrebbero sussistere incertezze circa la deducibilità del costo anche se relativo all’acquisto di un box o di una cantina riconducibili all’interno delle categorie catastali C/6 e C/2 ⁽⁸⁾. A tal fine è però essenziale che i predetti beni risultino effettivamente impiegati nell’esercizio dell’attività professionale in quanto solo al verificarsi di tale circostanza sarà possibile attribuire agli stessi lo *status* di beni strumentali.

Non appare dunque contestabile la deduzione delle quote di ammortamento con riferimento ad una cantina utilizzata quale archivio delle pratiche dei clienti del professionista relative ai trascorsi periodi d’imposta ⁽⁹⁾. Analogamente si ritiene possa essere ammortizzato l’immobile acquistato dal professionista riconducibile nella categoria catastale A, come civile abitazione, anche se diversa da A/10, purché lo stesso immobile sia utilizzato esclusivamente nell’esercizio dell’attività professionale ⁽¹⁰⁾. D’altra parte l’Agenzia delle entrate ha fornito una specifica definizione degli immobili strumentali ai soli fini dell’applicazione delle “nuove” regole Iva introdotte nel sistema fiscale dal D.L. n. 223/2006 (c.d. Decreto Bersani). In quella occasione la circolare n. 27 del 4 agosto 2006 ha precisato che “Per un corretto inquadramento delle nuove disposizioni è utile premettere che la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo”

Dalla lettura del documento di prassi si comprende chiaramente come tale definizione non assuma valenza generale, ma riguardi esclusivamente l’applicazione delle nuove regole Iva. La correttezza dell’interpretazione risulta anche confermata dal dato letterale dell’art. 43 del Tuir che ha ancorato la nozione di bene strumentale esclusivamente all’utilizzo diretto del cespite indipendentemente dal dato catastale. Un’interpretazione diversa darebbe luogo a risultati paradossali e non condivisibili con l’assurda conseguenza di poter considerare quale bene strumentale un immobile classificato catastalmente come A/10, ma non utilizzato direttamente dal professionista.

Tuttavia è opportuno osservare che, in considerazione della categoria catastale di tipo abitativo, il contribuente potrebbe essere obbligato in questo caso, ai fini della deducibilità delle quote di ammortamento, a fornire la prova della effettiva strumentalità dell’immobile. La circostanza non dovrebbe essere, però, particolarmente difficile da dimostrare. Ad esempio in

occasione di un accesso effettuato dalla Guardia di Finanza o dall’Agenzia delle entrate presso il luogo di esercizio dell’attività, il professionista potrebbe chiedere ai verificatori di rilevare e verbalizzare che non esistono ambienti potenzialmente idonei all’utilizzo per finalità di tipo personale o familiare⁽¹¹⁾.

Un ulteriore aspetto meritevole di riflessione riguarda il trattamento fiscale da riservare ad eventuali acconti versati per l’acquisto di un immobile corrisposti nel periodo d’imposta 2006, laddove l’atto di acquisto sia stato rogato nel triennio 2007 – 2009. Sulla base di un’interpretazione letterale della norma, che subordina la rilevanza fiscale del costo agli immobili acquistati nel predetto triennio, è ragionevole sostenere la soluzione favorevole alla deducibilità delle quote di ammortamento⁽¹²⁾. D’altra parte non si può negare che se l’atto è stato rogato dal notaio, ad esempio, durante il periodo d’imposta 2007, il limite temporale previsto dalla norma risulta pienamente osservato. In questo caso l’acquisto del cespite è stato effettuato nel corso del 2007 essendo del tutto ininfluenza il pagamento di un acconto avvenuto nel corso del periodo d’imposta precedente.

3. La determinazione delle quote di ammortamento

Per quanto riguarda la base di commisurazione delle quote di ammortamento deve essere rilevato come il coefficiente di ammortamento, pari al 3 per cento, individuato dal DM del 31 dicembre 1988, deve essere applicato al costo di acquisizione dell’unità immobiliare comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, quali l’imposta di registro, catastale, le spese notarili, etc.⁽¹³⁾. Tuttavia, come già precisato più volte, l’art. 1, comma 335 della L. n. 296/2007 (Finanziaria del 2007) ha previsto un limite temporale. Infatti la possibilità di considerare in deduzione le quote di ammortamento dei fabbricati riguarda, salvo quanto si preciserà appresso per gli immobili acquistati (o costruiti) entro il 14 giugno 1990, esclusivamente gli immobili strumentali acquistati nel triennio 2007 – 2009.

Il legislatore ha poi previsto anche un limite quantitativo disponendo espressamente che “per i periodi di imposta 2007, 2008 e 2009, gli importi deducibili sono ridotti ad un terzo⁽¹⁴⁾”.

Dal punto di vista sostanziale la previsione vuol significare che il professionista potrà considerare in deduzione dal reddito di lavoro autonomo una quota di ammortamento determinata applicando un coefficiente pari all’1 per cento del costo anziché del 3 per cento⁽¹⁵⁾. Conseguentemente, anche in considerazione delle caratteristiche proprie del procedimento di ammortamento, sembra corretto affermare che il professionista potrà recuperare la quota di costo non dedotta temporaneamente nei primi tre esercizi⁽¹⁶⁾ al termine del periodo di ammortamento.

In definitiva, per gli immobili oggetto di acquisto, sembra corretto interpretare la disposizione nel senso che la riduzione ad un terzo dell'importo deducibile delle quote di ammortamento trovi applicazione temporaneamente per mere esigenze di gettito. La soluzione si desume direttamente dal testo della disposizione che prevede espressamente l'applicazione dell'ammortamento "ridotto" solo per gli anni 2007, 2008 e 2009. Pertanto nei periodi d'imposta successivi la deduzione delle predette quote è tornata ad essere "piena", quindi è pari al 3 per cento del costo sostenuto. Il lavoratore autonomo potrà così recuperare al termine del procedimento di ammortamento, come già anticipato, la parte delle quote non considerate in deduzione nei primi tre esercizi.

Diversamente, ove il legislatore avesse voluto impedire per sempre, anche al termine del periodo di ammortamento, la deducibilità della parte delle quote irrilevanti fiscalmente nei primi tre esercizi, avrebbe dovuto formulare la disposizione in maniera ben diversa. Ad esempio avrebbe dovuto prevedere che per i periodi d'imposta 2007 e per tutti i successivi, le quote di ammortamento relative al triennio 2007 – 2009, avrebbero dovuto essere ridotte, ai fini della deducibilità, ad un terzo. Tuttavia il procedimento di ammortamento sembra essere, perlomeno in questa circostanza, più vantaggioso rispetto ai criteri di deducibilità dei costi dettati per i contratti di locazione finanziaria (*cf. Infra*)⁽¹⁷⁾.

Le novità introdotte con l'approvazione della legge Finanziaria del 2007 non hanno modificato, però, la possibilità di considerare in deduzione le quote di ammortamento dei beni immobili acquistati o costruiti fino al 14 giugno 1990. La rilevanza fiscale delle predette quote è stata riconosciuta dal legislatore anche prima dell'entrata in vigore della novità in rassegna. Pertanto sotto questo profilo continuano a trovare applicazione le disposizioni già in vigore.

Tuttavia se l'immobile è stato acquistato anteriormente al 1° gennaio 1985, il contribuente potrà considerare in deduzione solo le quote di ammortamento maturate dal periodo d'imposta 1985 in avanti. Infatti, prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 853 del 1984, convertito dalla legge n. 17 del 1985 non era possibile considerare in deduzione alcuna quota di costo. In sostanza al termine del periodo di ammortamento ordinario l'esercente arte e professione non potrà "recuperare" e quindi considerare in deduzione le quote di ammortamento precedentemente non dedotte dalla data di acquisto del cespite fino al periodo d'imposta 1984.

Un'altra fattispecie dubbia potrebbe riguardare l'erogazione di un acconto del prezzo effettuata anteriormente al triennio 2007-2009 e l'avvenuto acquisto dell'immobile in tale arco temporale. A tal proposito è già stato spiegato come in questo caso assuma rilievo, ai fini della deducibilità delle quote, la data del rogito notarile eventualmente all'interno del predetto triennio.

E' necessario ora comprendere se il coefficiente di ammortamento debba essere applicato sul costo complessivamente sostenuto, e quindi anche tenendo in considerazione l'acconto corrisposto in un periodo d'imposta precedente durante il quale le quote di ammortamento non erano deducibili. Si ritiene che la soluzione debba essere positiva.

La disposizione contenuta nella Legge Finanziaria appare, almeno da questo punto di vista, neutra. Una volta verificata la sussistenza del predetto presupposto, fondamentale ai fini della deducibilità del costo, cioè l'avvenuto acquisto dell'immobile nel periodo di osservazione 2007-2009, è irrilevante che una parte dell'onere sia stato sostenuto in un esercizio precedente. La circostanza non sarà sufficiente al fine di diminuire la base di calcolo delle quote di ammortamento. Conseguentemente il calcolo degli ammortamenti dovrà essere effettuato al lordo degli eventuali acconti corrisposti nei periodi d'imposta precedenti⁽¹⁸⁾.

Deve essere poi ricordato come il legislatore abbia esteso anche agli esercenti arti e professioni la disposizione già in vigore per le imprese che esclude la deducibilità delle quote di ammortamento relative alle aree sottostanti gli immobili utilizzati per l'esercizio dell'attività. La legge finanziaria del 2007 ha previsto, limitatamente ai cespiti acquistati nel triennio 2007 – 2009 la possibilità di considerare in deduzione, per il tramite del procedimento di ammortamento, il costo sostenuto per l'acquisto dei predetti beni. Conseguentemente il medesimo legislatore si è preoccupato di prevedere espressamente l'indeducibilità del costo rappresentato dai terreni.

Dopo le ultime modifiche normative intervenute ad opera del D.L. n. 262/2006, se il professionista ha acquistato precedentemente l'area e, successivamente, ha costruito il fabbricato, il costo dell'area (non ammortizzabile) è rappresentato, comunque, da quello di acquisto. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Per i fabbricati acquistati unitariamente al terreno sottostante l'interprete sarà obbligato a determinare il costo dell'area non ammortizzabile adattando alla diversa realtà dei professionisti una disposizione che il legislatore ha concepito in *primis* per le imprese. In particolare il D.L. n. 262/2006 ha previsto che il costo dell'area non ammortizzabile deve essere determinato in misura pari al maggiore importo tra il valore separatamente iscritto in bilancio ed il 20 per cento del costo complessivo. Il riferimento fatto dal legislatore alle risultanze del bilancio deve essere inteso, per i professionisti, alle indicazioni risultanti dalle scritture contabili.

4. Gli immobili dei professionisti e la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria

Il legislatore della Finanziaria del 2007 ha poi previsto, anche con riferimento agli immobili utilizzati sulla base di un contratto di locazione finanziaria e con limitazione analoghe a quelle stabilite per i cespiti acquisiti in proprietà, la deducibilità integrale⁽¹⁹⁾ dei canoni di locazione

maturati nell'esercizio. Ha trovato dunque applicazione, anche con riferimento ai fabbricati strumentali, un'eccezione al principio di cassa già prevista in precedenza per i beni mobili.

L'art. 54, comma 2 del Tuir, come modificato dalla L. n. 296/2007 non contiene più, con riferimento ai contratti di leasing immobiliare, la previsione di una deduzione del costo limitata ad un importo pari alla rendita catastale. Pertanto gli esercenti arti e professioni possono beneficiare della deducibilità "piena" dei canoni di locazione finanziaria degli immobili con riferimento ai contratti stipulati con decorrenza dal 1° gennaio 2007, purché entro il 31 dicembre del 2009⁽²⁰⁾.

Per quanto riguarda l'ambito applicativo della disposizione è possibile sviluppare le medesime considerazioni già manifestate a proposito della disciplina degli ammortamenti dei fabbricati (*supra*). E' essenziale, però, che il cespite sia strumentale rispetto all'attività di lavoro autonomo esercitata. Tale requisito può riguardare anche gli immobili riconducibili nelle categorie catastali C/6 o C/2 purché effettivamente utilizzati nello svolgimento dell'attività professionale.

La possibilità di considerare integralmente in deduzione i canoni di locazione finanziaria è subordinata, però, ad un periodo di durata minima del contratto. Pertanto laddove tale requisito non fosse rispettato ne deriverebbe l'indeducibilità dei medesimi canoni. La disposizione di riferimento è costituita dall'art. 54, comma 2, terzo periodo in base al quale *"La deduzione dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito nel predetto decreto e comunque con un minimo di otto anni e un massimo di quindici se lo stesso ha per oggetto beni immobili"*⁽²¹⁾.

La formulazione letterale della disposizione è piuttosto imprecisa. Infatti dalla lettura della stessa sembra che il legislatore abbia voluto penalizzare i contribuenti che hanno stipulato un contratto di locazione finanziaria di lunga durata, quindi con scadenza addirittura superiore a 15 anni. Tuttavia questa interpretazione darebbe luogo a conseguenze a dir poco paradossali. Infatti risulterebbero penalizzati con l'indeducibilità dei canoni di locazione finanziaria i contribuenti che hanno scelto un periodo di tempo più esteso, cioè superiore a quindici anni, per utilizzare l'immobile ed imputare nel medesimo periodo il costo del leasing in diminuzione del reddito professionale netto.

In realtà la previsione del limite di quindici anni è semplicemente finalizzata ad individuare la durata minima del contratto. Pertanto se il professionista dovesse aver stipulato un contratto la cui durata risulti superiore al predetto minimo, non conseguirà alcun effetto negativo in termini di indeducibilità. Con riferimento agli immobili il coefficiente di ammortamento annuo è del 3 per cento. Pertanto la metà del periodo di ammortamento tabellare è pari a 16 anni e 8 mesi che, essendo superiore al limite massimo previsto dalla legge, cioè 15 anni fa scattare, al fine di

stabilire la durata minima del contratto, la regola alternativa che prevede, appunto, una durata minima di 15 anni.

5. La determinazione dei canoni di locazione finanziaria deducibili

Analogamente a quanto disposto per gli immobili acquistati a titolo di proprietà il legislatore ha previsto, anche con riferimento ai contratti di leasing, un limite quantitativo alla deducibilità dei canoni. Infatti le quote maturate nel triennio 2007- 2009 sono rilevanti sotto il profilo fiscale nella misura limitata di un terzo.

Successivamente, quindi a partire dai canoni maturati dal 1° gennaio 2010 la deduzione è tornata ad essere piena senza alcuna limitazione circa l'importo ⁽²²⁾. La parte dei canoni di locazione finanziaria pari ai due terzi del costo e non deducibile nel triennio 2007-2009 non sembra possa essere più considerata a tal fine neppure negli esercizi successivi. Infatti, in base a quanto disposto testualmente dall'art. 54 del Tuir tali oneri possono essere considerati correttamente in deduzione solo nell'esercizio di maturazione degli stessi. Appare dunque evidente che se negli esercizi di maturazione (il triennio 2007-2009) trova applicazione una disposizione che prevede l'indeducibilità del costo, la possibilità di considerare in deduzione dal reddito di lavoro autonomo i predetti canoni risulta definitivamente compromessa anche per gli esercizi successivi.

La soluzione sembrerebbe essere diversa rispetto a quella relativa agli immobili acquisiti in proprietà. In questo caso le minori quote di ammortamento considerate in deduzione nel triennio dovrebbero essere recuperabili (deducibili) al termine dell'ordinario periodo di ammortamento. Tuttavia non è possibile escludere completamente che, anche con riferimento ai contratti di locazione finanziaria, l'Agenzia delle entrate si esprima positivamente circa la possibilità di recupero dei canoni di locazione non dedotti in precedenza.

Nel corso degli ultimi anni l'Amministrazione finanziaria ha inteso equiparare completamente, anche ai fini fiscali, il trattamento dei beni strumentali acquisiti in proprietà rispetto a quelli utilizzati in base a contratti di locazione finanziaria. Nella medesima direzione si è mosso il legislatore fiscale ⁽²³⁾. Conseguentemente non si può escludere completamente che con una soluzione di segno opposto rispetto a quella prospettata in questa sede l'Agenzia delle entrate consenta, in deroga al principio di maturazione, il recupero delle quote di canoni non considerate in deduzione nel triennio 2007-2009.

Analogamente agli immobili posseduti in proprietà è necessario scorporare dai canoni di locazione finanziaria deducibili il valore dell'area su cui insiste il fabbricato e delle aree che ne costituiscono eventuale pertinenza. Questa componente di costo è, quindi, indeducibile.

6. L'evoluzione della disciplina

E' stato già anticipato come il legislatore abbia modificato a più riprese, nel corso degli ultimi venti anni, la disciplina relativa alla deducibilità dei costi attinenti gli immobili strumentali. Conseguentemente, al fine di individuare la disciplina correttamente applicabile è necessario fare riferimento alla data di acquisto dell'immobile, ovvero alla data di avvenuta stipula dei contratti di locazione finanziaria.

La disciplina fiscale è in alcuni casi molto diversa. Pertanto, anche per comprendere la portata dell'ultimo intervento normativo di cui alla legge Finanziaria del 2006, potrà essere utile fare il punto della situazione circa l'evoluzione delle disposizioni applicabili nel corso dei diversi periodi d'imposta. E' necessario, però, tenere distinti gli immobili acquistati in proprietà rispetto a quelli utilizzabili in base ad un contratto di locazione finanziaria.

Immobili posseduti a titolo di proprietà acquistati o costruiti

- **entro il 14 giugno 1990:** deduzione delle quote di ammortamento maturate a partire dal periodo d'imposta 1985 (si perdono le precedenti);
- **dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006:** nessuna deduzione né degli ammortamenti, né della rendita catastale;
- **dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009:** deduzione delle quote di ammortamento – nel triennio 2007-2009 gli ammortamenti sono deducibili nella misura ridotta di un terzo
- **dal 1° gennaio 2010 in avanti:** nessuna deduzione né degli ammortamenti, né della rendita catastale

Immobili utilizzati in base ad un contratto di leasing stipulato

- **entro il 1° marzo 1989:** deduzione integrale dei canoni di locazione finanziaria in base al principio di cassa. E' irrilevante il periodo di durata minima del contratto;
- **dal 2 marzo 1989 fino al 14 giugno 1990:** deduzione integrale dei canoni di locazione in base al principio di competenza (canoni maturati) solo se il contratto ha una durata non inferiore a 8 anni;
- **dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006:** deduzione della sola rendita catastale dell'immobile indipendentemente dalla durata del contratto;
- **dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009:** deduzione integrale dei canoni di locazione finanziaria in base al principio di competenza (maturazione) solo se il contratto ha una durata non

inferiore a otto anni e non superiore (minima) a quindici anni - nel triennio 2007-2009 la quota deducibile è ridotta ad un terzo;

- **dal 1° gennaio 2010 in avanti:** nessuna deduzione dei canoni di locazione finanziaria. Non è neppure più deducibile la rendita catastale per effetto della mancata riproposizione di una previsione in tal senso nel testo attualmente in vigore del comma 2 dell'art. 54 del Tuir (cfr Ris. Agenzia delle entrate n. 13/E del 2 marzo 2010).

I criteri di deduzione dei costi sostenuti per l'acquisto del cespite o con riferimento al contratto di locazione finanziaria stipulato potranno essere meglio verificati con il supporto della tabella sotto riportata. Tuttavia è intuibile come ancora oggi il ricorso ai contratti di **leasing** sarà in grado di assicurare **una deduzione più rapida del costo**. Infatti considerando il coefficiente di ammortamento del 3 per cento è agevole calcolare come la deduzione integrale della spesa richiederà un periodo minimo superiore a 33 anni. Invece per i contratti di locazione finanziaria stipulati nel triennio 2007 – 2009 il costo potrà essere considerato in deduzione anche in 15 anni. Infatti l'art. 54, comma 2 del Tuir prevede una durata minima del contratto almeno pari a tale periodo. Naturalmente, al fine di effettuare un confronto omogeneo tra le due forme di acquisto sarà necessario considerare che, laddove il professionista scelga il leasing, sarà necessario aggiungere il costo della componente finanziaria, cioè gli interessi passivi compresi nei canoni di locazione finanziaria.

CRITERI DI DEDUCIBILITA' DEI BENI IMMOBILI	
Beni in proprietà ad uso esclusivo	
Descrizione	Deduzione/limiti
- Acquisto o costruzione nel periodo 2007 - 2009	- Deduzione della quota di ammortamento, ridotta ad 1/3 per i periodi d'imposta 2007 - 2008 e 2009
- Acquisto o costruzione dal 1° gennaio 2010; - Acquisto o costruzione dal 15 giugno 1990 al 31/12/2006	- Nessuna deduzione
- Acquisto o costruzione fino al 14 giugno 1990	- Deduzione della quota di ammortamento - Si perdono le quote di ammortamento maturate prima del periodo d'imposta 1985
Beni in locazione finanziaria ad uso esclusivo	

– Contratto stipulato dal 1° gennaio 2010	– Nessuna deduzione
– Contratto stipulato dal 1/1/2007 al 31/12/2009	– Durata minima del contratto 15 anni : deduzione dei canoni di locazione finanziaria con riduzione ad 1/3 per gli anni 2007, 2008 e 2009; – Durata minima del contratto inferiore a 15 anni : nessuna deduzione
– Contratto stipulato dal 15/6/1990 al 31/12/2006	– Deduzione della rendita catastale
– Contratto stipulato dal 2/3/1989 al 14/6/1990	– Durata minima del contratto 8 anni : deduzione dei canoni di locazione finanziaria; – Durata minima del contratto inferiore a 8 anni : nessuna deduzione
– Contratto stipulato fino al 1/3/1989	– Deduzione dei canoni di locazione finanziaria

7. La rilevanza delle plusvalenze e delle minusvalenze: gli immobili acquistati nel triennio 2007 - 2009

Analogamente a quanto già previsto per i beni mobili strumentali impiegati nell'esercizio di arti e professioni ⁽²⁴⁾, il legislatore della legge Finanziaria del 2007 ha esteso la rilevanza fiscale delle plusvalenze e delle minusvalenze anche a quelle realizzate con la cessione di beni immobili ⁽²⁵⁾.

Il legislatore è intervenuto modificando nel corpo dell'art. 54 del Tuir il comma 1 – *bis* eliminando il riferimento agli immobili. Pertanto ancora oggi gli unici beni che non sono idonei a generare plusvalori tassabili sono gli oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione per i quali è prevista una specifica esclusione. Per effetto della disposizione in rassegna le plusvalenze relative a beni immobili concorrono alla formazione del reddito di lavoro autonomo se:

- sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso;
- sono realizzate mediante risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni;
- i beni sono destinati al consumo personale o familiare dell'esercente arte o professione o a finalità estranee all'esercizio dell'attività di lavoro autonomo.

La modifica normativa ha riguardato anche la rilevanza fiscale delle minusvalenze, che tuttavia non concorrono alla formazione del reddito di lavoro autonomo se derivanti da "autoconsumo" o dalla destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'attività ⁽²⁶⁾.

E' dunque intuibile come le novità introdotte dalla legge n. 296/2006 non siano affatto favorevoli ai contribuenti. Il riconoscimento fiscale della deducibilità delle quote di ammortamento, sia pure limitatamente agli acquisti effettuati nel triennio 2007 – 2009, sembra aver dato luogo ad un regime più vantaggioso per i contribuenti, ma in realtà i **benefici sono solo apparenti**.

Nel regime previgente, cioè per gli immobili acquistati fino al 31 dicembre 2006, se da una parte non potevano essere considerate in deduzione le quote di ammortamento, dall'altra gli eventuali plusvalori realizzati a seguito delle cessioni erano completamente "affrancati" dall'imposizione. L'unica disposizione che in questo caso avrebbe potuto essere applicata ai fini impositivi era rappresentata dall'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir. La disposizione citata prevede la tassazione delle "plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni". E' dunque evidente che, laddove un professionista avesse acquistato un immobile effettivamente impiegato nell'attività quale bene strumentale, anche se non poteva beneficiare della deducibilità del costo, era in grado di realizzare una plusvalenza integralmente esclusa da tassazione ove conseguita con una cessione effettuata decorso il "periodo minimo" di cinque anni.

La rilevanza fiscale delle plusvalenze, in ordine ai profili temporali delle operazioni che le hanno generate, ha costituito per diversi mesi il principale dubbio interpretativo subito dopo l'approvazione della legge finanziaria del 2007. In base alla formulazione letterale della norma non era affatto chiaro se fossero in grado di generare plusvalenze tassabili solo gli immobili acquistati a partire dal 1° gennaio 2007, ovvero anche quelli acquistati in epoca anteriore.

Il problema è stato risolto dal sottosegretario al Ministero dell'Economia e delle finanze Mario Lettieri che ha risposto ad un'interrogazione parlamentare presentata in Commissione finanze ⁽²⁷⁾. In tale sede il sottosegretario ha precisato che le plusvalenze tassabili sono esclusivamente quelle riferibili agli immobili strumentali acquistati successivamente al 1° gennaio 2007. Pertanto la cessione dei fabbricati acquistati o costruiti antecedentemente a tale data, anche se il relativo costo era deducibile in forza della normativa vigente alla data del 14 giugno 1990, non è in grado di determinare alcun plusvalore.

In particolare la risposta fornita dal sottosegretario ha ritenuto che "l'estromissione dei beni immobili strumentali (cessione, risarcimento, etc.) dal regime del reddito di lavoro autonomo sia idonea a generare plusvalenze tassabili o minusvalenze deducibili, solamente se riferiti ad immobili acquisiti dal professionista in epoca successiva all'entrata in vigore della norma e, quindi, successivamente al 1° gennaio 2007. Ciò in quanto, le nuove disposizioni che elevano a presupposti per la tassazione alcune fattispecie precedentemente non rilevanti si inquadrano in un

nuovo regime previsto relativamente agli immobili dei professionisti. A tali disposizioni, in aderenza ai principi di tutela dell'affidamento dei contribuenti e di certezza dei rapporti giuridici, deve essere riconosciuta efficacia innovativa”.

La soluzione, quindi l'irrelevanza fiscale dei plusvalori, se realizzati a seguito della cessione di beni immobili acquistati anteriormente al triennio di riferimento, 2007 - 2009, è stata recentemente ribadita dall'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 13/E del 2010. I componenti positivi di reddito così realizzati non concorrono alla determinazione del reddito di lavoro autonomo anche se gli immobili acquistati anteriormente al 1° gennaio 2007 sono stati adibiti esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione⁽²⁸⁾.

Gli effetti negativi del “nuovo” sistema impositivo sono ancor più evidenti se si considerano le conseguenze dovute ad un evento naturale che si verifica, solitamente, a distanza di molti anni: la cessazione dell'attività professionale. In questo caso, ove sussistano tutti i presupposti per il realizzo della plusvalenza,⁽²⁹⁾ il professionista dovrà sottoporre ad imposizione un “reddito virtuale” alla cui formazione concorre anche un componente positivo che in pratica non è stato incassato e che non sarà mai monetizzato. Troverà quindi applicazione l'art. 54, comma 1-ter del Tuir in base al quale, in assenza di corrispettivo, la plusvalenza è determinata dalla “differenza tra il valore normale del bene e il costo non ammortizzato.”

Le conseguenze sono poi ancor più penalizzanti se si considera che da una parte il professionista avrà determinato le quote di ammortamento sul costo storico, cioè sul prezzo pagato all'atto dell'acquisto (avvenuto nel triennio 2007-2009), mentre la base di partenza per la determinazione della plusvalenza è data dal valore normale. Pertanto considerando che il valore degli immobili tende ad aumentare nel corso del tempo, e l'incremento è, in linea di principio, tanto maggiore quanto è più remoto l'evento rappresentato dalla cessazione dell'attività, il professionista rischia di vanificare completamente il “risparmio” delle imposte dovuto alla deduzione delle quote di ammortamento. In pratica la maggiore imposizione dovuta alla tassazione di un componente positivo “virtuale”, cioè mai realizzato, risulterà sicuramente superiore rispetto alle minori imposte conseguenti al riconoscimento fiscale delle quote di ammortamento.

E' dunque intuibile come la valutazione di un professionista circa le conseguenze fiscali che possono derivare dall'utilizzo, quale bene strumentale, di un immobile di proprietà dello stesso debba essere effettuata in termini “prospettici”. Devono quindi essere valutati con attenzione non solo gli eventi che possono verificarsi durante l'esercizio dell'attività professionale ma, laddove possibile, è necessario riflettere su quelle che probabilmente saranno le scelte future anche nel momento in cui si verificherà la cessazione dell'attività.

Il quadro normativo di riferimento è ben più complesso rispetto al passato e prima dell'approvazione della legge n. 296/2006, una volta decorso un quinquennio dalla data di acquisto dell'immobile, il contribuente aveva la certezza di essere escluso dall'imposizione per le eventuali plusvalenze realizzate. In questo caso, come già ricordato, il plusvalore era completamente affrancato per effetto della previsione di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) del Tuir.

8. Ammortamenti e canoni di locazione finanziaria: gli immobili acquistati post 1° gennaio 2010

Una volta scaduto il triennio 2007-2009 sarebbe stato necessario un ulteriore intervento normativo per disciplinare gli acquisti effettuati a decorrere dal 1° gennaio 2010. Doveva essere recepita definitivamente, con una modifica dell'art. 54 citato, la possibilità di considerare in deduzione le quote di ammortamento e i canoni di locazione finanziaria degli immobili strumentali, cioè impiegati esclusivamente nell'esercizio dell'attività di lavoro autonomo.

In mancanza di uno specifico intervento del legislatore gli acquisti o i contratti di locazione finanziaria stipulati dopo il 1° gennaio 2010, relativi a beni immobili strumentali, sono di fatto sottoposti al medesimo regime fiscale in vigore fino al 31 dicembre del 2006. Pertanto non è possibile considerare in deduzione i costi sostenuti per l'acquisto. Inoltre non sono neppure deducibili i canoni di locazione finanziaria maturati nel periodo d'imposta. Tale soluzione negativa è stata ribadita dall'Agenzia delle entrate intervenuta specificamente sul tema con la risoluzione n. 13/E del 2010.

A ben vedere la disciplina fiscale applicabile è ancor più restrittiva rispetto al passato. Infatti per gli immobili detenuti in base ad un contratto di locazione finanziaria non è più possibile, diversamente da quanto si verificava fino al 31 dicembre del 2006, considerare in deduzione neppure la rendita catastale. Il chiarimento è stato fornito con il documento di prassi citato che ha argomentato la soluzione negativa per effetto della mancata riproposizione di una previsione circa la deducibilità della rendita come previsto nel testo in vigore fino al 31 dicembre del 2006.

9. Gli immobili acquistati post 1° gennaio 2010: l'irrilevanza (presunta) delle plusvalenze e delle minusvalenze

L'Agenzia delle entrate ha ribadito con la citata risoluzione n. 13/E del 2010 che le plusvalenze e le minusvalenze degli immobili strumentali (utilizzati esclusivamente) partecipano alla formazione del reddito di lavoro autonomo solo se i cespiti sono stati acquistati successivamente al 1° gennaio 2007. Invece per gli immobili detenuti in virtù di un contratto di locazione finanziaria si deve fare riferimento alla data di stipula del contratto.

La soluzione indicata dal Fisco presenta certamente il pregio di tutelare sia il legittimo affidamento dei contribuenti, ma anche la certezza dei rapporti giuridici. La potenziale idoneità di un cespite a produrre una plusvalenza o una minusvalenza rilevante fiscalmente risulta quindi completamente “scollegata” dalla possibilità di considerare in deduzione le relative quote di ammortamento. Ad esempio il cespite oggetto di cessione potrebbe essere rappresentato da un immobile acquistato entro il 14 giugno 1990 con il conseguente beneficio dell’avvenuta deduzione delle quote di ammortamento. Tuttavia tale possibilità non è in grado di produrre effetti fiscali negativi in quanto essendo l’acquisto dell’immobile avvenuto anteriormente al 1° gennaio 2007 lo stesso non sarà comunque in grado di produrre alcuna plusvalenza tassabile.

La soluzione fornita dall’Agenzia delle entrate è apprezzabile e condivisibile tuttavia non elimina completamente tutti i dubbi interpretativi relativamente agli acquisti effettuati dopo il 1° gennaio 2010. Tale fattispecie non è stata presa espressamente in considerazione dal citato documento di prassi. L’amministrazione finanziaria ha fatto un generico riferimento agli acquisti effettuati a partire dal 1° gennaio 2007 senza però considerare quali fossero le conseguenze per gli immobili acquistati a partire dall’inizio del 2010.

Presumibilmente il chiarimento fornito dalla risoluzione n. 13/E intendeva semplicemente salvaguardare il legittimo affidamento dei professionisti che avendo acquistato un immobile strumentale entro il 31 dicembre del 2006 riponevano l’aspettativa dell’irrelevanza fiscale delle eventuali plusvalenze realizzate. In sostanza l’intenzione non era quella di arrivare a sostenere l’esistenza di un sistema asimmetrico in modo da assoggettare a tassazione le plusvalenze relative a beni che, essendo stati acquistati dopo il 1° gennaio del 2010, non consentivano la deduzione delle relative quote di ammortamento.

In base ad un’interpretazione letterale dell’art. 54, commi 1-*bis* e 1-*bis*.1 del Tuir tali componenti sembrerebbero rilevare ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo. Tuttavia “tale ricostruzione interpretativa non appare, però, sistematica e coerente, in quanto, in relazione ad immobili che, come affermato nella risoluzione n. 13/E del 2010, sono da considerare sempre strumentali, sarebbe preclusa la deduzione delle quote di ammortamento mentre continuerebbero a rilevare le plus/minusvalenze al momento della dismissione degli stessi. Ciò in contrasto con quanto stabilito, invece, nell’ambito della riforma introdotta dalla legge n. 296/2006, che ha dato “simmetrica” rilevanza sia ai componenti positivi che a quelli negativi di reddito relativi agli immobili strumentali”⁽³⁰⁾.

E’ auspicabile che l’Agenzia delle entrate confermi la soluzione prospettata in questa sede, ma in ogni caso la data di confine, rappresentata dalle operazioni poste in essere dopo il 1° gennaio del 2010, non dovrebbe fare riferimento solo agli acquisti. Infatti sarebbe più coerente

individuare il momento in cui l'immobile in questione viene effettivamente destinato all'esercizio esclusivo dell'attività professionale ⁽³¹⁾. In concreto potrebbe verificarsi che un contribuente abbia acquistato un immobile entro il 31 dicembre 2009 destinandolo, però, allo svolgimento dell'attività solo nel 2010. In questo caso il bene potrebbe essere stato inizialmente acquistato per essere utilizzato a fini personali e successivamente sarebbe stato "impresso" nell'attività di lavoro autonomo. Naturalmente l'esclusione della plusvalenza tra i componenti positivi del reddito di lavoro autonomo è possibile a condizione che il comportamento del professionista sia coerente. In buona sostanza se il contribuente ha iniziato i lavori di ristrutturazione dello studio nel 2009 ritardando la conclusione dei medesimi nel 2010 al solo fine di ottenere illegittimamente un vantaggio fiscale, la plusvalenza risulterà comunque rilevante. Infatti se i lavori di ristrutturazione sono effettuati al solo fine di rendere idoneo l'immobile all'utilizzo professionale non v'è dubbio che in questo caso il Fisco debba fare riferimento alla data di acquisto del cespite. Viceversa se dal momento dell'acquisto si verifica una destinazione del cespite inequivocabilmente estranea all'attività professionale, ovvero il mancato utilizzo dello stesso, la data rilevante sarà rappresentata dall'effettivo impiego nell'attività di lavoro autonomo. Il problema sarà però di comprendere se il mancato utilizzo dell'immobile sia finalizzato esclusivamente ad ottenere la detassazione della plusvalenza in caso di successiva vendita.

Secondo un'interpretazione coerente appare ragionevole sostenere come nel caso di specie non sia possibile considerare in deduzione alcuna quota di ammortamento. Infatti le acquisizioni effettuate post 1° gennaio 2010 non attribuiscono più alcun diritto alla deduzione delle relative quote di ammortamento. Conseguentemente le cessioni effettuate decorsi cinque anni rispetto alla data di acquisto non farebbero scaturire alcuna plusvalenza tassabile trovando applicazione l'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir anziché l'art. 54 del medesimo decreto.

Alla luce della soluzione prospettata il problema ora esaminato non è ancora completamente risolto con riferimento ai beni immobili utilizzati in base ad un contratto di leasing laddove il riscatto sia avvenuto in epoca successiva alla data del 1° gennaio 2010. Con riferimento a tale fattispecie è possibile che l'Agenzia delle entrate faccia riferimento non tanto alla data di avvenuto riscatto, ma alla data di stipula del contratto di locazione finanziaria. In altre parole se il riscatto, che determina l'effettivo trasferimento della proprietà del bene, è avvenuto oltre il triennio 2007 – 2009, ma il contratto è stato stipulato all'interno di tale periodo, l'eventuale trasferimento successivo è idoneo a determinare una plusvalenza tassabile o una minusvalenza deducibile.

Tale conclusione può essere supportata con una duplice argomentazione. Infatti con riferimento alla fattispecie prospettata l'utilizzatore potrebbe beneficiare della deducibilità dei

canoni di locazione finanziaria. Pertanto sostenere che la plusvalenza è esclusa da tassazione per il solo fatto che il riscatto è stato esercitato dopo il 1° gennaio 2010 significherebbe aver introdotto nel sistema una “asimmetria” in contrasto con la disciplina di cui alla legge n. 296/2006. Inoltre, come già ricordato, si afferma sempre di più la tendenza sia da parte dell’Agenzia delle entrate, ma anche dello stesso legislatore di riservare ai singoli beni, indipendentemente dalle forme di acquisizione (proprietà o locazione finanziaria), il medesimo trattamento ai fini tributari.

10. Gli immobili condotti in affitto

Alla luce dell’analisi sin qui condotta sembra che la forma di utilizzo più conveniente sia rappresentata dagli immobili utilizzati quale sede dello studio in base ad un contratto di locazione.

I canoni pagati al proprietario sono deducibili integralmente dal reddito di lavoro autonomo senza alcuna limitazione né con riferimento ai contratti già in essere, né per quanto riguarda i nuovi contratti. In questo caso, diversamente dalla locazione finanziaria il legislatore non ha previsto una durata contrattuale minima. In mancanza del titolo di proprietà non si pone neppure il problema della tassazione delle eventuali plusvalenze.

Pertanto laddove il professionista intenda comunque contrarre un investimento potrà effettuare un acquisto immobiliare detenuto nella sfera “privata”. Contestualmente potrà assicurarsi la disponibilità dello studio da adibire a sede stipulando, appunto, un contratto di locazione avente ad oggetto, però, un immobile diverso.

Tramite questa scelta potranno anche essere di fatto superati tutti i dubbi interpretativi circa la presunta rilevanza/irrelevanza dei beni immobili acquistati dal 1° gennaio 2010 in avanti circa l’idoneità o inidoneità dei medesimi a produrre plusvalenze tassabili nell’ambito dell’attività di lavoro autonomo.

11. I beni relativi alle attività di lavoro autonomo: la tesi dell’Agenzia delle entrate

Alla luce del complesso quadro normativo di riferimento è necessario ora comprendere se gli esercenti arti e professioni, pur utilizzando un immobile (con carattere esclusivo) di proprietà nell’esercizio dell’attività professionale, siano in grado di conservare il cespite all’interno della “sfera personale.” La soluzione, ove positiva, presenterebbe il vantaggio di “neutralizzare” la tassazione delle plusvalenze laddove l’immobile sia stato acquistato ed impiegato nell’attività professionale nel triennio 2007 – 2009.

Il problema assume particolare rilievo per i professionisti che hanno acquistato i predetti immobili nell’arco temporale 2007-2009 e che successivamente, all’atto della cessazione

dell'attività professionale, rischiano di subire il prelievo fiscale su una plusvalenza "virtuale" in quanto l'estromissione del bene non dà luogo, di fatto, all'incasso di alcuna somma di denaro.

E' necessario dunque comprendere se questi effetti negativi possano essere "sterilizzati" applicando, di fatto, l'art. 65 del Tuir in base al quale si considerano relativi all'impresa i beni immobili indicati nell'art. 43, comma 2, del medesimo Testo Unico solo se espressamente indicati dall'imprenditore nell'inventario. In caso di risposta positiva, che però richiederebbe comunque un'operazione di "adattamento" della disposizione richiamata, il professionista potrebbe mantenere l'immobile nella sua sfera personale pur impiegando il cespite nell'esercizio dell'attività⁽³²⁾. In questo caso la successiva vendita dell'immobile risulterebbe effettuata a titolo "privato" con l'ulteriore conseguenza che non potrebbe essere applicato neppure l'art. 67 ove la vendita fosse effettuata trascorso il periodo minimo di cinque anni.

Il problema prospettato in questa sede dovrebbe riguardare unicamente gli acquisti effettuati nell'arco temporale 2007 - 2009. Infatti qualora l'immobile strumentale sia stato acquistato a partire dal 1° gennaio 2010, l'indeducibilità delle quote di ammortamento dovrebbe determinare, come già argomentato (*cf. supra*), l'irrilevanza delle eventuali plusvalenze realizzate. In questo caso il professionista non avrebbe più alcuna ragione per "separare", sia pure virtualmente, la sfera personale rispetto alla sfera relativa ai beni impiegati nell'attività⁽³³⁾.

L'Agenzia delle entrate ha fornito la soluzione al problema in esame con la risoluzione n. 13/E del 2010 fondata, essenzialmente, sull'applicazione dell'art. 43, comma 2 del Tuir. La disposizione citata prevede espressamente che *"non si considerano produttivi di reddito fondiario gli immobili ... che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni"*, cioè quelli che, ai sensi del successivo comma 2, sono *"utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte e professione"* da parte del possessore.

La risoluzione precisa che ai fini della valutazione della strumentalità è irrilevante che l'acquisto sia stato effettuato in qualità di persona fisica o di esercente arte o professione, ma è necessario verificare se l'immobile risulti, a seguito di destinazione esclusiva, utilizzato nell'ambito dell'attività professionale.

In pratica secondo l'interpretazione restrittiva sostenuta dall'Agenzia delle entrate è sufficiente che l'immobile sia impiegato (esclusivamente) quale bene strumentale, quindi venga utilizzato come sede dell'attività professionale, per entrare a par parte della "sfera professionale," con la conseguente rilevanza delle plusvalenze sia in caso di alienazione, ma anche nell'ipotesi di "autoconsumo". In questo caso, secondo l'interpretazione rigorosa prospettata dal Fisco, il professionista non potrebbe conservare l'immobile nella sua sfera personale, cioè acquistato in

qualità di “privato” e, sia pure successivamente, destinare l’immobile posseduto a titolo personale all’effettivo svolgimento dell’attività.

L’interpretazione dell’Agenzia delle entrate è fondata su una rigorosa e corretta separazione tra le norme relative all’attività di lavoro autonomo di cui all’art. 54 del Tuir e quelle previste per le imprese. Infatti l’applicazione di queste ultime deve essere circoscritta esclusivamente ai titolari di reddito d’impresa. L’Amministrazione finanziaria ha dunque eccepito come nell’ambito del reddito di lavoro autonomo non sia possibile rinvenire una disposizione dal tenore pressoché analogo a quello di cui all’art. 65 del Tuir. Tale disposizione consente di separare il patrimonio personale dell’imprenditore rispetto ai beni riconducibili nel regime “beni d’impresa” in quanto si considerano relativi i beni immobili indicati nell’art. 43, comma 2 del Tuir solo se espressamente indicati dall’imprenditore nell’inventario.

La mancata annotazione dell’immobile nell’inventario esprime la volontà dell’imprenditore di “conservare” il cespite nel patrimonio personale estraneo all’attività e in base alla risoluzione in rassegna non è prevista un’analogo possibilità nell’esercizio delle arti e professioni.

12. Conclusioni

Per effetto della mancata proroga delle disposizioni che hanno consentito, per gli immobili acquistati nel triennio 2007 – 2009, la deducibilità delle quote di ammortamento, dal 1° gennaio 2010 deve essere applicata la disciplina previgente.

Pertanto, con riferimento agli acquisti effettuati ed ai contratti di locazione finanziaria stipulati dall’inizio del 2010 non possono essere dedotte né le quote di ammortamento, né i canoni di locazione finanziaria.

L’Agenzia delle entrate non ha fornito espressamente alcuna indicazione circa l’inidoneità dei predetti beni a generare plusvalenze tassabili. Deve però ritenersi, in attesa di un auspicabile chiarimento in tale senso, che gli immobili acquistati dopo il 1° gennaio 2010 non siano in grado di produrre plusvalenze tassabili nell’ambito dei redditi di lavoro autonomo.

Il sistema che ne è derivato è sicuramente più favorevole, anche se non pone completamente al riparo il professionista da una possibile tassazione. Infatti se l’immobile è stato acquistato dopo tale data, ma dal momento dell’acquisto a quello della vendita non sono decorsi più di cinque anni il plusvalore sarà tassato come reddito diverso ai sensi dell’art. 67, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 917/1986.

Nicola Forte

- 1) Art. 36, comma 29, lett. a), numero 1), del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni, nella legge 4 agosto 2006, n. 248 e l'art. 1, commi 334 e 335 della L. 27 dicembre 2006, n. 296.
- 2) Immobili acquistati e contratti di locazione finanziaria stipulati nel corso del predetto triennio.
- 3) L'effetto negativo diviene ancor più rilevante laddove la plusvalenza venga realizzata a seguito di autoconsumo (cfr. art. 54, comma 1 – bis, lett. c del D.P.R. n. 917/1986) anche se dovuto alla cessazione dell'attività. In questo caso, il professionista, pur non realizzando alcuna somma a seguito della predetta operazione (l'immobile non è stato venduto), sarà obbligato ad assolvere l'Irpef sulla plusvalenza determinata in base alla differenza tra il valore normale del cespite ed il costo fiscalmente riconosciuto. Infatti il plusvalore concorrerà ad aumentare il reddito di lavoro autonomo. La disposizione di riferimento è rappresentata dall'art. 54, comma 1 –ter del Tuir la quale dispone che in assenza di corrispettivo la plusvalenza deve essere determinata quale "differenza tra il valore normale del bene e il costo non ammortizzato".
- 4) Ovvero, nei casi di locazione finanziaria, per i contratti stipulati nel medesimo triennio.
- 5) L'osservazione è del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili. A tal proposito cfr. Circ. n. 1/IR del 12 maggio 2008, par. 3
- 6) Si pone dunque il problema circa la qualificazione attribuibile agli immobili utilizzati promiscuamente e quale sia il regime di deducibilità dei costi. Il tema, per ragioni di sintesi, non sarà affrontato in questa sede.
- 7) Dalla semplice lettura dell'art. 43, comma 2, secondo periodo del Tuir si comprende agevolmente come la possibilità di ammortizzare un immobile che per sue caratteristiche non è suscettibile di una diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se concesso in locazione o in comodato sia riservata alle sole imprese.
- 8) Così Nicola Forte e Pasquale Formica, *Guida alla Finanziaria 2007*, Milano, 2007, pag. 353.
- 9) Per quanto riguarda tale aspetto deve essere rilevato come la categoria professionale dei notai sia obbligata, in base alla legge notarile, a conservare tutti gli atti rogati durante l'intera vita professionale.
- 10) Così Franco Cornaggia e Norberto Villa, *Professionisti, ammortamenti fatali*, in Italia Oggi del 19 febbraio 2007, pag. 20. Secondo l'autore "se utilizzato nell'esercizio dell'attività è strumentale sia l'ufficio A10 che l'abitazione A2, mentre non potrà mai esserlo l'ufficio acquistato dal professionista ma non per un utilizzo diretto ma, al contrario, per concederlo in locazione a terzi. Conforme Emiliano Marvulli, *Le nuove regole per gli immobili dei professionisti*, in Fisco Oggi, 12 aprile del 2007. L'autore precisa che le unità immobiliari, anche se diverse da quelle classificate o classificabili catastalmente "ad uso ufficio" (categoria A/10), possono essere strumentali "per destinazione", sempreché le stesse siano effettivamente ed esclusivamente utilizzate per l'esercizio dell'arte o della professione.
- 11) Ad esempio tutte le stanze sono arredate quali ambienti di lavoro con computer, stampanti, etc. Tuttavia sono possibili delle limitate eccezioni. E' naturale che nell'ambito di uno studio professionale, anche se utilizzato esclusivamente per l'attività di lavoro autonomo, siano stati previsti degli ambienti con l'intento di rendere possibile il ristoro dei dipendenti e/o collaboratori con brevi pause dal lavoro. In ogni caso è ragionevole ritenere che questi ambienti, anche se ben "attrezzati", non consentano ai verificatori di contestare l'utilizzo esclusivo del cespite.
- 12) Così Nicola Forte e Pasquale Formica, *Guida alla Finanziaria*, cit., pag. 356-357.
- 13) La previsione è contenuta nelle istruzioni (in appendice) del Modello Unico con riferimento ai periodi d'imposta 2005 e precedenti, cioè quando la deducibilità delle quote di ammortamento riguardava esclusivamente gli immobili acquistati o costruiti entro il 14 giugno 1990 (cfr. *infra*). Tuttavia deve ritenersi che i predetti criteri, utilizzabili per la determinazione della base di calcolo degli ammortamenti, debbano essere applicati anche agli immobili acquistati nel triennio 1° gennaio 2007 – 31 dicembre 2009 ed ammortizzabili in base alla previsione contenuta nella legge Finanziaria del 2007.
- 14) La predetta limitazione riguarda esclusivamente la deducibilità delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria. Invece le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione degli immobili sono integralmente deducibili sia pure osservando i criteri stabiliti dalla legge Finanziaria del 2007. L'osservazione è di Nicola Forte e Pasquale Formica, *Guida alla Finanziaria*, cit., pag. 354, nota 20.
- 15) In pratica la misura dell'1 per cento rappresenta un terzo del coefficiente di ammortamento stabilito con decreto del Ministero dell'Economia e delle finanze.
- 16) Pari ai due terzi della quota di ammortamento determinata applicando il coefficiente del 3 per cento.
- 17) Il vantaggio, come sarà spiegato in seguito, riguarda esclusivamente l'applicazione della "deduzione ridotta" nei primi tre esercizi ed in particolare con riferimento alla possibilità di recupero della stessa solo nel caso degli acquisti e non per gli immobili utilizzati in base a contratti di locazione finanziaria.
- 18) L'osservazione è di Nicola Forte e Pasquale Formica, *Guida alla Finanziaria*, cit., pag. 357.

- 19) Tuttavia lo stesso legislatore ha previsto, con riferimento al triennio 2007 – 2009, una limitazione della quota deducibile pari ad un terzo del costo maturato.
- 20) Cfr. Art. 1, comma 335, L. n. 296/2007
- 21) Il limite di durata minima dei contratti di locazione finanziaria è stato stabilito per la prima volta, con riferimento a beni diversi dagli immobili, dall'art. 26, comma 6, lett. a) del D.L. 2 marzo 1989, n. 69. La relazione ministeriale del predetto decreto ha chiarito che la disciplina è volta ad impedire un utilizzo elusivo dello strumento negoziale, evitando che il conduttore possa dedurre il costo del bene in un tempo notevolmente inferiore rispetto a quello corrispondente al periodo di ammortamento previsto nel caso in cui il professionista abbia acquistato in proprietà il bene medesimo.
- 22) Sempreché, beninteso, il contratto sia stato stipulato a partire dal 1° gennaio 2007 e non oltre il 31 dicembre 2009.
- 23) Nell'ottica di un'equiparazione pressoché totale delle operazioni di leasing immobiliare con i casi di acquisto in proprietà, è stata prevista la tassazione "integrale" all'atto dell'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing. La novità è stata introdotta dall'art. 1, comma 15, legge n. 220/2010, ai fini della disciplina applicabile alle imposte indirette concernente i contratti di locazione finanziaria immobiliare ed ai connessi atti di acquisto e cessione degli immobili oggetto del *leasing*.
- 24) Il legislatore ha previsto per la prima volta che i professionisti dovessero tenere conto delle plusvalenze e delle minusvalenze realizzate, con riferimento ai beni mobili strumentali, nell'esercizio di arti e professioni a seguito dell'approvazione dell'art. 36, comma 29, lett. a), numero 1), del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni, nella legge 4 agosto 2006, n. 248.
- 25) Cfr. art. 1, comma 334, lettere a) e b), della L. 27 dicembre 2006, n. 296.
- 26) Sotto questo profilo la disposizione è pressoché analoga a quanto previsto in materia di reddito d'impresa.
- 27) La risposta è datata 21 febbraio 2007 ed è scaturita a seguito di un'interrogazione a risposta immediata presentata al Ministro dell'Economia e delle finanze
- 28) Quindi anche se ai sensi dell'art. 43, comma 2 del D.P.R. n. 917/1986 è possibile attribuire agli stessi la qualificazione di beni immobili strumentali.
- 29) Quindi l'immobile deve essere stato acquistato post 1 gennaio 2007.
- 30) Cfr. Gianfranco Ferranti, *Il nuovo regime degli immobili degli esercenti arti e professioni*, in Corr. Trib., n. 14/2010, pag. 1084. L'autore auspica un chiarimento ufficiale dell'Agenzia delle entrate che salvaguardi la "coerenza del sistema impositivo dei redditi di lavoro autonomo". Conforme A. Cotto, *La disciplina fiscale degli immobili dei professionisti a partire dal 2010*, in Fisco, 2010, pag. 799.
- 31) Cfr. Nicola Forte, *I beni relativi alle attività di lavoro autonomo*, in Corr. Trib., n. 14/2010, pag. 1091. Il cambiamento dell'utilizzo dell'immobile adibito non più all'uso personale, ma impiegato esclusivamente come bene strumentale nell'esercizio dell'attività deve essere comunicato all'Agenzia delle entrate con una variazione dati presentata (o trasmessa telematicamente) ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. n. 633/1972.
- 32) Cfr. Nicola Forte, *I beni relativi alle attività di lavoro autonomo*, cit., pag. 1088.
- 33) "Si tratterebbe, però, solo di una separazione di fatto in quanto manca nell'ambito dei redditi di lavoro autonomo una disposizione analoga a quella di cui all'art. 65 del Tuir prevista per le imprese". L'osservazione è di Nicola Forte, *I beni relativi alle attività di lavoro autonomo*, cit., pag. 1088, nota 5.

(Riproduzione riservata)