



Ai gentili Clienti

Loro sedi

Bologna, 19.09.2019

CIRCOLARE N. 49

OGGETTO: GLI IMMOBILI DEI LAVORATORI AUTONOMI

La scarsità di norme specifiche che regolano la determinazione del reddito di lavoro autonomo determina l'insorgere di molti problemi che non trovano una immediata soluzione. Tra questi, certamente, si può annoverare l'intricata gestione dei costi relativi agli immobili dei professionisti, sia per la deduzione del costo di acquisto che per la deduzione delle spese di manutenzione e riparazione.

La nozione di immobile strumentale

Diversamente dal caso delle imprese, la norma non fornisce una definizione di immobile strumentale per il lavoratore autonomo; tuttavia, comprendere il concetto può risultare importante, non solo per la deduzione del costo, ma anche per la gestione fiscale di un'eventuale plusvalenza derivante dalla cessione.

La carenza normativa è stata colmata dalla prassi, in particolare dalla risoluzione n. 13/E/2010. In base a tale documento, possiamo dire che, nel lavoro autonomo, un immobile si considera strumentale solo quando è utilizzato direttamente per l'esercizio esclusivo dell'attività artistica e/o professionale. Non rileva, invece, il fatto che nel rogito il soggetto abbia indicato di intervenire come titolare di partita Iva, ovvero con il solo codice fiscale.

Così, un fabbricato acquistato prima dell'apertura della partita Iva che fosse utilizzato in modo diretto ed esclusivo per lo svolgimento dell'attività, dovrà essere considerato come strumentale.

Diversamente, si considererà come bene appartenente alla sfera privata il fabbricato, acquistato anche in costanza di esercizio dell'attività, utilizzato anche per finalità differenti da quello dello svolgimento dell'attività (e ciò, come noto, potrebbe determinare problemi di "autoconsumo" ai fini Iva e ai fini delle imposte dirette).

La deduzione del costo di acquisto

Le regole di deduzione degli ammortamenti o dei canoni di *leasing* di un fabbricato sono diversamente regolate in relazione al momento di acquisto del bene stesso, con una situazione che risulta sempre difficoltosa da ricordare.

Per facilitare la comprensione, si può ricorrere alle tabelle che seguono, distinguendo il caso di utilizzo esclusivo per lo svolgimento dell'attività, da quello dell'utilizzo promiscuo.

Dott.ssa Rina Crabilli
Dott.ssa Licia Monari
Rag. Simona Cavicchi
Dott. Giuseppe De Lillo
Dott.ssa Linda Furlan
Dott.ssa Valentina Muzzioli
Dott.ssa Serena Tinarelli
Dott. Vincenzo Valente

STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978
Fax +39 051 338919 / +39 051 6440524
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.
www.studiocrabillimonari.it
info@studiomonari.it - segreteria@studiocrabilli.it





Immobili esclusivamente strumentali: deduzione degli ammortamenti

Acquistati sino al 14 giugno 1990	Deducibili gli ammortamenti dal 1985
Acquistati dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006	Non deducibili ammortamenti Deducibile importo pari alla rendita catastale solo sino al 31 dicembre 1992
Acquistati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009	Deducibili gli ammortamenti, ma la quota ridotta ad 1/3 del limite tabellare nel triennio 2007-2009
Acquistati dal 1° gennaio 2010	Non deducibili ammortamenti

NOTA BENE: In caso di utilizzo promiscuo del fabbricato, si deduce il 50% della rendita catastale del fabbricato, a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività professionale

Immobili esclusivamente strumentali: deduzione canoni leasing

Contratti stipulati fino al 1° marzo 1989	Canoni deducibili per cassa Nessun vincolo sulla durata minima del contratto
	Uso promiscuo: deduzione 50% rendita catastale
Contratti stipulati dal 2 marzo 1989 al 14 giugno 1990	Canoni deducibili per competenza Durata minima del contratto: 8 anni
	Uso promiscuo: deduzione 50% rendita catastale
Contratti stipulati dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006	Canoni non deducibili Deducibile importo pari alla rendita catastale
	Uso promiscuo: deduzione 50% rendita catastale
Contratti stipulati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009	Canoni deducibili per competenza, ridotti a 1/3 nel triennio 2007-2009 Contratto con durata minima pari alla metà del periodo di ammortamento, con minimo di 8 anni e massimo di 15 Indeducibile quota capitale del canone riferito al terreno
	Uso promiscuo: deduzione 50% canone alle medesime condizioni
Contratti stipulati dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2013	Canoni non deducibili Non deducibile nemmeno la rendita catastale
	Uso promiscuo: nessuna deduzione
Contratti stipulati dal 1° gennaio 2014	Canoni deducibili per competenza, per un periodo non inferiore a 12 anni, a prescindere dalla durata del contratto Indeducibile quota capitale del canone riferito al terreno
	Uso promiscuo: deduzione 50% canone alle medesime condizioni

NOTA BENE: le deduzioni spettano a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'attività professionale

Dott.ssa Rina Crabilli
Dott.ssa Licia Monari
Rag. Simona Cavicchi
Dott. Giuseppe De Lillo
Dott.ssa Linda Furlan
Dott.ssa Valentina Muzzioli
Dott.ssa Serena Tinarelli
Dott. Vincenzo Valente

STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978
Fax +39 051 338919 / +39 051 6440524
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.
www.studiocrabillimonari.it
info@studiomonari.it - segreteria@studiocrabilli.it





Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione

Oltre alla difficoltà sopra espressa in merito alla deduzione del costo di acquisto degli immobili, ulteriori problemi insorgono in merito alle spese sostenute per la c.d. manutenzione dei medesimi.

Innanzitutto, al fine di chiarire i termini più oltre utilizzati, dobbiamo affermare che:

- le spese non incrementative, sono quelle che per loro natura non sarebbero imputabili a incremento del costo dei beni cui si riferiscono;
- le spese incrementative, sono quelle che – incidendo sugli elementi strutturali – determinano un significativo incremento della capacità produttiva o della vita utile del bene.

Anche in tal caso, può essere utile ricorrere ad una schematizzazione con l'ausilio di una tabella.

Spese di manutenzione su immobili			
Spese non incrementative	Su immobili propri	<ul style="list-style-type: none">• deducibili nel periodo di sostenimento, nel limite del 5% del valore dei beni materiali ammortizzabili al 1° gennaio 2001• l'eccedenza è deducibile in 5 quote annuali costanti	
	Su immobili di terzi		
Spese incrementative	Su immobili propri	Acquisto fino al 14 giugno 1990	Si sommano al bene e si deducono come ammortamenti
		Acquisto nel periodo 15 giugno 1990/31 dicembre 2006	Si deducono in 5 quote annuali di pari importo
		Acquisto nel periodo 1° gennaio 2007/31 dicembre 2009	Si sommano al bene e si deducono come ammortamenti
		Acquisto dal 1° gennaio 2010	<ul style="list-style-type: none">• Nel limite del 5% del valore dei beni al 1° gennaio.• Eccedenza in 5 quote costanti
	Acquisiti a titolo gratuito		
	Su immobili di terzi	Condotti in comodato	Per i beni acquistati dal 2010, tale soluzione è solo suggerita dalla dottrina ma non confermata dall'Agenzia
Condotti in locazione			

NOTA BENE: nel caso di utilizzo promiscuo, la deduzione risulta ridotta al 50%.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con i migliori saluti.

Studio Crabilli & Monari Srl

Dott.ssa Rina Crabilli
Dott.ssa Licia Monari
Rag. Simona Cavicchi
Dott. Giuseppe De Lillo
Dott.ssa Linda Furlan
Dott.ssa Valentina Muzzioli
Dott.ssa Serena Tinarelli
Dott. Vincenzo Valente

STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978
Fax +39 051 338919 / +39 051 6440524
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.
www.studiocrabillimonari.it
info@studiomonari.it - segreteria@studiocrabilli.it

