

FINANZIARIA 2007/Le novità sull'ammortamento degli immobili in vigore, a effetto ridotto, dal 2007

# Deducibile lo studio professionale

## Il reddito dei lavoratori autonomi più vicino a quello d'impresa

DI ALESSANDRO FELICIONI

Il professionista potrà ammortizzare il costo dello studio professionale; o del canone di leasing pagato; rileveranno anche le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dalla cessione dell'immobile utilizzato per la professione; questi alcuni dei punti chiave delle nuove disposizioni in tema di reddito di lavoro autonomo che avvicinano sempre più il trattamento dei professionisti a quello delle imprese.

### Regime fiscale degli immobili utilizzati per l'attività di lavoro autonomo

Diventeranno dunque deducibili le quote annue di ammortamento nonché i canoni di leasing relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento dell'attività professionale. L'avvicinamento, sempre più evidente, della disciplina fiscale dei redditi di lavoro autonomo a quella dei redditi di impresa passa attraverso la trasposizione delle regole dettate per gli immobili utilizzati nell'attività d'impresa a quelli adibiti a studio professionale. Applicazione dunque dei coefficienti ministeriali per la determinazione delle quote annue ammortizzabili e possibilità di dedurre i canoni di leasing a condizione che la durata del contratto non risulti inferiore alla metà del periodo ordinario di ammortamento e comunque con

### Le nuove regole sugli studi professionali

- Deducibile l'ammortamento sul costo d'acquisto
- Deducibile il canone di locazione anche finanziaria
- Durata minima del contratto di leasing per la deducibilità dei canoni
- Indeducibilità del terreno su cui insiste l'immobile
- Spese di manutenzione deducibili nell'anno di sostenimento per il 5% del valore dei beni materiali
- Per immobili ad uso promiscuo deducibile il 50 del canone o della rendita catastale
- Per i primi tre anni, dal 2007 la deducibilità è limitata ad un terzo

un minimo di otto e un massimo di quindici anni.

Così come recentemente previsto dalla manovra d'estate per le imprese, diviene deducibile il costo dell'area su cui insiste il fabbricato; occorrerà, in tal modo, abbattere il valore del complesso immobile più terreno della percentuale del 20%. Ciò, si badi bene, sia con riferimento al costo di acquisto sia con riferimento al canone di locazione anche finanziaria.

Quanto alle spese relative a tali immobili quelle per l'ammortamento, la ristrutturazione e la manutenzione sono deducibili nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili. Si tratta, ovviamente, delle spese che non sono imputabili ad incremento diretto del costo di acquisto. la deducibilità, nel limite percentuale anzidetto, è

imputabile all'esercizio di sostenimento delle spese; l'eventuale eccedenza potrà essere portata in deduzione nei cinque periodi successivi, ripartita in quote costanti. Il regime attuale prevede la deducibilità in quote costanti del 20% a partire dal periodo di pagamento e per i 4 periodi successivi.

Se poi l'immobile è adibito sia a studio professionale che ad uso personale dal professionista scattano ulteriori nuove regole; oggi per gli immobili di proprietà, acquistati dal 15 giugno 1990, o utilizzati in base ad un contratto di locazione finanziaria, stipulato dal 15 giugno 1990, adibiti promiscuamente, non è prevista la deduzione dell'intera quota di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria. Viene infatti ammessa la deduzione al 50% della rendita catastale. Se

l'immobile è utilizzato in base ad un contratto di locazione il relativo canone è ammesso in deduzione sempre nella misura del 50%. La deduzione parziale al 50% è estesa anche alle spese per i servizi relativi a questi immobili.

L'emendamento prevede invece che se non si dispone di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio della professione nello stesso comune, quello promiscuo risulta deducibile per una somma pari al 50% della rendita catastale o del canone in ipotesi di utilizzo in leasing. Anche le spese relative agli immobili ad uso promiscuo, non imputabili ad incremento del costo, sono deducibili nella misura del 50%. Per quanto riguarda, infine l'entrata in vigore delle nuove regole l'emendamento fissa la decorrenza agli immobili acquistati o ai contratti di locazione stipulati a partire dal primo gennaio 2007; tuttavia per i primi tre anni di applicazione della disciplina (2007-2009) gli importi deducibili vengono ridotti ad un terzo.

### Veicoli

Dopo che il dl collegato aveva ridotto al 25% la quota deducibile dei costi sostenuti per l'acquisto e la gestione dei veicoli da parte dei professionisti, l'emendamento allarga anche a tali soggetti la previsione di deducibilità condizionata in caso di utilizzo del bene in leasing;

come per le imprese è previsto che la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria (ridotta, come detto, al 25% del canone) è possibile solo se la durata del contratto non risulti inferiore al periodo di ammortamento del bene, ossia a quattro anni. Come si ricorderà, l'analoga previsione introdotta dalla manovra d'estate per le imprese derogava al normale trattamento dei canoni in leasing imponendo per la deducibilità una durata minima doppia rispetto a quella prevista per altre tipologie di beni strumentali.

### Plusvalenze patrimoniali

Anche per plusvalenze e minusvalenze la disciplina si accosta a quella dei redditi di impresa; l'emendamento prevede la rilevanza fiscale anche delle plusvalenze e minusvalenze relative agli immobili. È evidente che la nuova impostazione relativa alla deducibilità degli stessi porta con sé il riconoscimento fiscale anche degli eventuali plusvalori o minusvalori derivanti dalla loro cessione. Le minusvalenze, in particolare, sono deducibili se realizzate attraverso cessione a titolo oneroso o mediante risarcimento per la perdita e il danneggiamento dei beni. Restano invece indeducibili, come per le aziende, le minusvalenze che emergono dalla destinazione dei beni immobili a finalità estranee all'esercizio della professione. (riproduzione riservata)