

Via libera alle nuove regole sull'ammortamento degli immobili

Professionisti, bonus sugli studi

Dario Deotto

Il maxi-emendamento del Governo alla Finanziaria 2007 conferma la deducibilità per i professionisti delle quote di ammortamento degli immobili nonché dei loro canoni di locazione finanziaria. Questo se gli immobili strumentali per l'esercizio della professione vengono acquistati nel triennio 2007/09 o se i contratti di leasing vengono stipulati nello stesso arco temporale.

Gli immobili, se strumentali all'esercizio dell'arte o della professione, risulteranno quindi ammortizzabili in quote annuali in base al coefficiente di ammortamento.

Riguardo i contratti di locazione finanziaria, viene stabilito che la deduzione spetta se la durata del contratto non è infe-

riore alla metà del periodo di ammortamento e comunque con un minimo di otto e un massimo di quindici anni (come accade per le imprese). Sia nell'ipotesi di deduzione delle quote di ammortamento che dei canoni di locazione finanziaria, occorrerà comunque provvedere allo scorporo delle aree pertinenti o su cui sono stati edificati i fabbricati, come stabilito per le imprese dal Dl 223/06 e dalle successive modifiche introdotte dal decreto legge 262/06 collegato alla Finanziaria 2007.

Nel caso di immobili utilizzati in modo misto, l'emendamento prevede che se il professionista non dispone nel medesimo comune di altro immobile adibito solo all'esercizio della professione, è deducibile

una somma pari al 50% della rendita catastale o del canone, nell'ipotesi di immobili in locazione, anche finanziaria.

Per le spese di ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione degli immobili utilizzati per l'esercizio dell'arte e della professione, che non sono imputabili a incremento del costo del bene, viene stabilito che le stesse risultano deducibili, nel periodo d'imposta di sostenimento, nel limite del 5% del costo

L'UFFICIO IN CASA

Se la struttura è utilizzata in modo «misto» la deduzione è pari al 50% della rendita o del canone di locazione

complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili. L'eccedenza è deducibile in quote costanti nei cinque periodi d'imposta successivi. Nel caso di immobili utilizzati in modo misto, le spese di natura non incrementativa sono deducibili al 50 per cento.

L'emendamento stabilisce, poi, che le disposizioni sulla deducibilità degli ammodernamenti e dei canoni di leasing si applicano solo agli immobili acquistati o per i quali risultano stipulati contratti di locazione finanziaria nel periodo tra il 1° gennaio 2007 e il 31 dicembre 2009. Però, gli importi deducibili devono essere ridotti ad un terzo.

Viene anche prevista la rilevanza, per i professionisti, delle plusvalenze e delle minusva-

CANONI LEGGERI

La deducibilità

Il maxi-emendamento conferma la deducibilità per i professionisti delle quote di ammortamento degli immobili e dei relativi canoni di locazione finanziaria a condizione che gli immobili siano stati acquistati per l'esercizio dell'attività nel triennio 2007-2009 o quando i contratti di leasing sono stati stipulati nello stesso periodo

Le condizioni

Per i contratti di locazione finanziaria la deduzione spetta se la durata del contratto non è inferiore alla metà del periodo di ammortamento e, in ogni caso, con un minimo di 8 e un massimo di 15 anni

Le spese aggiuntive

Per le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione non imputabili a incremento del costo il limite è al 5% del costo dei beni ammortizzabili

lenze sugli immobili. Questa riguarderà solo i fabbricati acquistati (o acquisiti in locazione finanziaria, se poi riscattati) nel triennio 2007/09 e non quelli acquisiti prima (o dopo il triennio), per i quali non era possibile dedurre ammortamenti o canoni di locazione finanziaria.

Inoltre, le minusvalenze sui beni strumentali, compresi gli immobili, rilevano se le sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso o risarcimento per la perdita o il danneggiamento dei beni. Non sono invece deducibili, come accade per le imprese, le minusvalenze derivanti dalla destinazione dei beni a finalità estranee all'esercizio della professione.

Infine, cambiano le regole sulla deduzione dei veicoli. Viene stabilito che la deduzione dei canoni di locazione finanziaria delle autovetture (nella nuova misura del 25%) spetta a condizione che la durata del contratto non risulti inferiore al periodo di ammortamento del bene (quattro anni).