

Professionisti, sugli immobili spese dedotte in quote costanti

Decreto Irpef-Ires

Effetto già sui costi 2024 per le unità strumentali alle attività professionali

Per gli immobili a uso promiscuo stessi criteri ma con l'importo ridotto al 50%

Giorgio Gavelli

Già con effetto dal 2024 la deduzione delle spese relative ad ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili strumentali nell'esercizio delle attività professionali e artistiche avviene in sei quote costanti a partire dal periodo d'imposta in cui sono sostenute, senza che scatti in tale primo anno la limitazione collegata all'ammontare dei cespiti posseduti. È una delle novità previste dallo schema di decreto legislativo di riforma dell'Irpef e dell'Ires, approvato in via definitiva dal Consiglio dei ministri ed in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Fino al 2023, in base al comma 2 dell'articolo 54 del Tuir, queste spese – ma solo se «per le loro caratteristiche non sono imputabili ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono» – erano deducibili:

- nel periodo d'imposta di sostenimento nel limite del 5% del costo complessivo dei beni materiali ammortizzabili risultanti dall'apposito registro all'inizio del periodo d'imposta;
- per l'eccedenza in cinque periodi d'imposta successivi.

Questa disposizione ha sempre creato problemi interpretativi. Da un lato non c'era un criterio univoco per distinguere tra spese incrementative e non, dall'altro – poiché gli immobili utilizzati dai professionisti, anche quando sono di proprietà e fatte salve alcune eccezioni, non costituiscono beni ammortizzabili – mancava proprio un costo fiscalmente riconosciuto da incrementare. Inoltre, come riconosciuto dalla relazione accompagnatoria, la limitazione della deduzione nel primo anno mal si attagliava alle attività di lavoro autonomo, a causa dell'esiguità del valore dei beni



In dirittura d'arrivo.

Il decreto Irpef-Ires, capitolo della riforma fiscale, è in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale

Restano deducibili per cassa le spese di manutenzione prive del requisito della straordinarietà

materiali ammortizzabili generalmente utilizzati nell'esercizio dell'arte o professione. Quando la modifica entrerà in vigore, invece, la deduzione avverrà (sempre in sei anni complessivi ma) in quote costanti, e non più con una prima quota generalmente assai bassa (anche perché il 5% si applicava ad un importo che non comprendeva né gli immobili né le spese incrementative sostenute).

Per gli immobili ad uso promiscuo, la deduzione delle spese straordinarie avverrà ora con i medesimi criteri, ma con l'importo ridotto al 50%. Come anticipato, le spese sostenute que-

st'anno seguono già la nuova regola, mentre si ritiene che quelle già in corso di deduzione mantengano la scansione prevista nella vigenza della precedente disposizione. Giustamente, la relazione si preoccupa (in assenza di un riferimento normativo) di supportare l'interprete nella distinzione tra spese «ordinarie» e «straordinarie», richiamando le definizioni degli interventi edilizi previste dall'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia). Restano, naturalmente, deducibili per cassa le spese di manutenzione prive del requisito della straordinarietà, sempre con riduzione al 50% per gli immobili ad uso promiscuo. Professionisti e artisti devono, invece, ancora attendere per poter ammortizzare gli immobili strumentali (tali solo per destinazione), per cui l'acquisto resta sfavorito rispetto alla locazione finanziaria, dove i canoni restano deducibili in un periodo non inferiore a dodici anni. L'ammortamento è consentito solo per gli immobili acquistati entro il 14 giugno 1990 e nel triennio "sperimentale" 2007-2009. È pur vero, che mancando l'ammortamento, non concorrono alla determinazione del reddito di lavoro autonomo neppure le relative plusvalenze, diversamente da quanto accade per gli immobili riscattati dal leasing con canoni dedotti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

APPUNTAMENTO IL 5 FEBBRAIO

Telefisco 2025, chiarimenti a tutto campo con due formule

Telefisco 2025 rilancia la sfida dei chiarimenti a tutto campo sulle novità fiscali. Con una **formula Base**, ricca di chiarimenti e approfondimenti, che sarà gratuita, alla quale si affiancherà la **formula Advanced** che, a pagamento, proporrà una serie di opportunità aggiuntive. Appuntamento **mercoledì 5 febbraio dalle 9 alle 18,30**.

Ma andiamo con ordine. Il convegno gratuito del Sole 24 Ore-Esperto risponde si svolgerà, come detto, in diretta mercoledì 5 febbraio dalle 9 alle 18,30. Sotto esame finiranno tutte le novità della legge di bilancio, della riforma fiscale oltre che i principali adempi-

menti del 2025. La manifestazione si svolgerà in streaming con partecipazione a distanza oppure nelle sedi che potranno essere attivate sul territorio da Ordini, associazioni o banche.

L'evento potrà essere seguito con due modalità. La formula **Telefisco Base** darà diritto a seguire gratuitamente e in diretta i lavori, ricchi di relazioni, confronti, commenti e interviste. A questo si aggiungerà la possibilità di inviare quesiti al forum dell'Esperto risponde. La formula **Telefisco Advanced**, invece, consentirà di assistere, previa registrazione, ai lavori della diretta, ma anche di seguire il

convegno in differita, gestendo al meglio il proprio tempo. A questo si aggiungerà la partecipazione a 12 agili sessioni di lavoro settimanali di Master Telefisco che guideranno gli operatori negli adempimenti della prima metà dell'anno. Con appuntamenti da metà febbraio a inizio maggio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IN AGENDA IL 5 FEBBRAIO

Tutte le info sull'evento all'indirizzo: telefisco@ilssole24ore.com