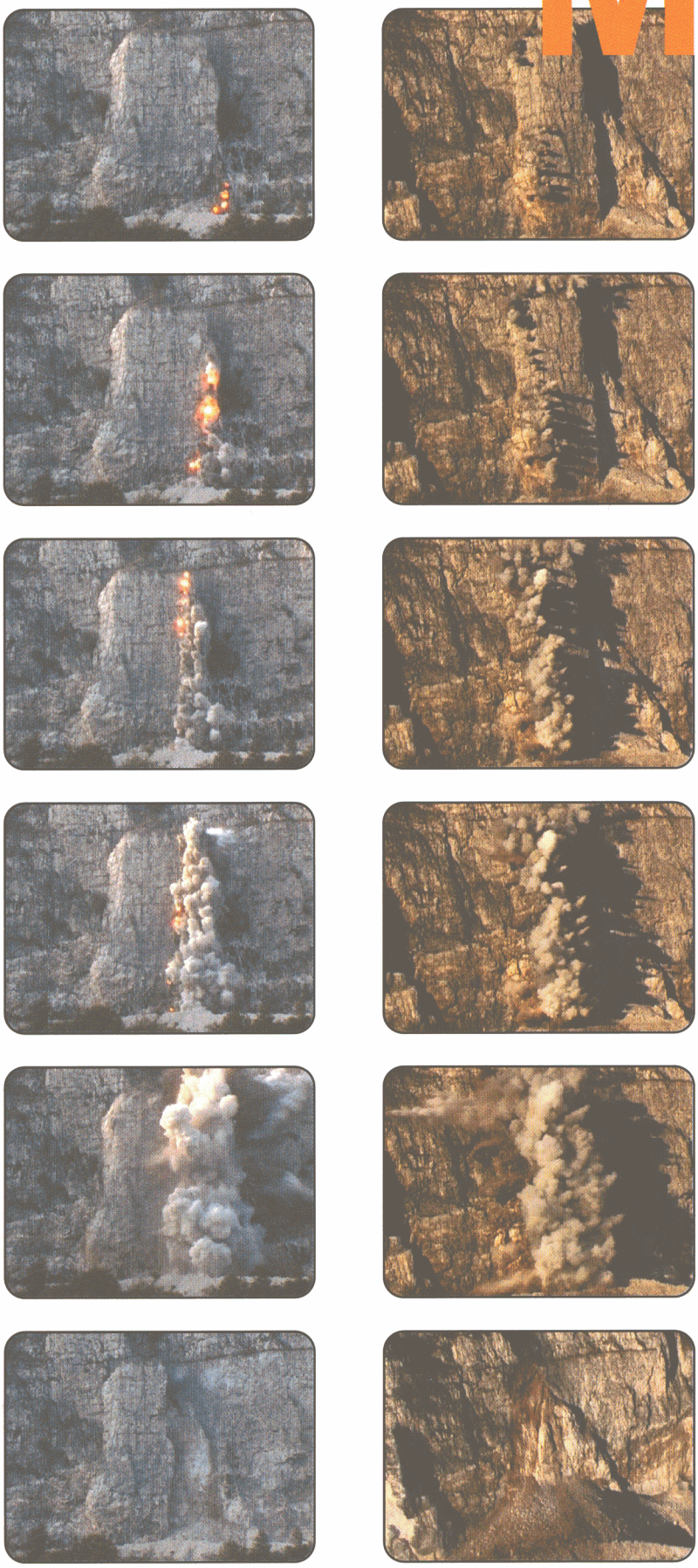
ANNO XIII - N. 3/2005

Scienza & Mestieri

Trimestrale del Collegio
degli Ingegneri del Trentino



Interventi specialistici nell'attività estrattiva

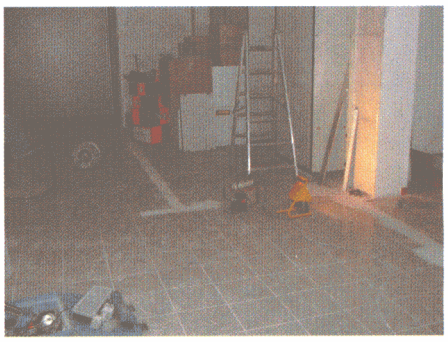
Rifiuti hi-tech

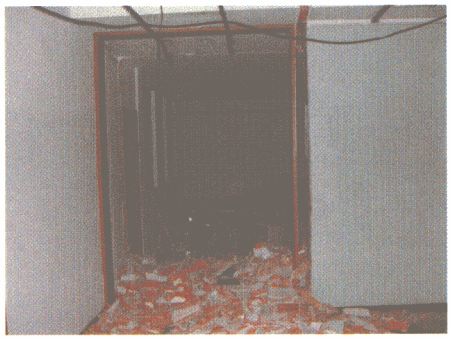
L'immobile del professionista

SPED. A. P. - DL 353/2003 conv. L. 27/02/2004 - n. 46 art.1 comma 1 D.C.B. Trento - Tassa pagata.

La rilevanza fiscale dell'immobile del professionista

Diego Uber





Il trattamento fiscale dell'immobile presenta numerose particolarità e richiede al professionista un'attenta valutazione della scelta di come utilizzarlo. Questo articolo cercherà di fornire un quadro sintetico di come può essere gestita la propria unità immobiliare in base alla tipologia d'uso della stessa.
I beni immobili possono essere:
1. ad uso esclusivamente strumentale, quando sono effettivamente utilizzati dal professionista per l'esercizio della propria attività;
2. ad uso promiscuo, quando sono utilizzati contemporaneamente come ufficio e come abitazione.
Per quanto riguarda i beni ad uso esclusivamente strumentale, essi possono essere tali per natura (accatastati come A/10) oppure per destinazione (di categoria catastale diversa da A/10 ma effettivamente utilizzati per l'esercizio dell'attività, per esempio sulla base di un regolare contratto di locazione). In entrambi i casi, gli immobili ad uso esclusivamente strumentale sono sottoposti allo stesso trattamento fiscale, che distingue solamente tra:
- beni in proprietà;
- beni utilizzati in base ad un contratto di *leasing*;
- beni in locazione.

Nel caso di beni strumentali in proprietà, l'i.v.a. sull'acquisto è detraibile, ad eccezione degli immobili ad uso abitativo e dei garage utilizzati per autoveicoli con Iva indetraibile.
Ai fini Irpef ed Irap, invece, gli ammortamenti sono totalmente indeducibili (salvo il caso in cui l'acquisto sia antecedente al 15.06.1990).
Anche nel caso di beni strumentali utilizzati in base ad un contratto di *leasing* l'Iva sui canoni è detraibile, con le limitazione previste per l'acquisto in proprietà. Ai fini Irpef ed Irap, i canoni per i contratti stipulati dal 15.06.1990 sono indeducibili. E' consentita invece la deducibilità di un importo pari alla rendita catastale dell'immobile.
Infine, per i beni strumentali in locazione l'Iva sui canoni è interamente detraibile. Ai fini Irpef ed Irap i canoni sono deducibili nel periodo in cui sono pagati.
Per tutti gli immobili strumentali, siano essi in proprietà, *leasing* o locazione, le spese di manutenzione ordinaria sono interamente deducibili ai fini Irpef ed Irap nell'anno in cui sono sostenute. L'imposta su dette spese è inoltre interamente detraibile ai fini Iva.
Anche per le spese di manutenzione straordinaria, l'imposta è interamente detraibile ai fini Iva, mentre ai fini Irpef ed Irap, vale il seguente trattamento:
- se l'immobile è di proprietà, le spese sono interamente deducibili in quote di ammortamento del 20% annuo;
- se l'immobile è di terzi (quindi in *leasing* o locazione), le spese sono deducibili in quote di ammortamento del 20% annuo, a condizione che il contratto di locazione o comodato preveda espressamente che siano a carico del conduttore.

L'Amministrazione Finanziaria ha inoltre stabilito che tutte le spese per le utenze (riscaldamento, luce, telefono) siano interamente detraibili ai fini Iva e interamente deducibili ai fini Irpef ed Irap nell'anno in cui sono sostenute.
La seconda categoria di beni immobili da considerare è rappresentata dagli immobili ad uso promiscuo, cioè utilizzati sia come abitazione

che ufficio. La *conditio sine qua non* per poter utilizzare la propria abitazione promiscuamente e, quindi, poter beneficare di qualche vantaggio fiscale, è che il professionista non disponga nello stesso Comune di un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio della professione. Se sussiste ed è soddisfatta la condizione di cui sopra, è interessante considerarne il trattamento fiscale che contempla una serie di limitazioni alla deducibilità dei costi ed alla detraibilità dell'Iva.

Così come per i beni immobili esclusivamente strumentali, per valutare il trattamento fiscale applicabile ai beni immobili ad uso promiscuo deve essere fatta la distinzione tra:

- beni in proprietà;
- beni utilizzati in base ad un contratto di *leasing*;
- beni in locazione.

Per quanto concerne i beni ad uso promiscuo in proprietà, è stabilita l'indetraibilità dell'Iva sull'acquisto. Ai fini Irpef ed Irap è deducibile il 50% della rendita catastale, mentre sono interamente indeducibili gli ammortamenti (salvo il caso in cui l'acquisto sia antecedente al 15.06.1990).

Anche per i beni ad uso promiscuo utilizzati in base ad un contratto di *leasing* l'Iva sui canoni è indetraibile. Ai fini Irpef ed Irap è deducibile il 50% della rendita catastale. I canoni, invece, sono interamente indeducibili (salvo il caso in cui il contratto sia stato stipulato antecedente al 15.06.1990).

Infine, l'eventuale Iva sui canoni di beni ad uso promiscuo in locazione è interamente indetraibile. Ai fini Irpef ed Irap i canoni sono deducibili al 50% nel periodo in cui sono pagati.

Anche il trattamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria risulta differente rispetto al caso dei beni immobili strumentali. Nello specifico, le spese di manutenzione ordinaria seguono il seguente trattamento:

- ai fini Iva l'imposta è parzialmente detraibile. Infatti, l'articolo 19, comma 4, del D.P.R. 633/72 prevede che la quota d'imposta (da considerare non detraibile) riferibile ai beni e servizi utilizzati in parte per fini privati ed in parte per fini professionali sia determinata con criteri oggettivi, coerenti con la natura dei beni e servizi medesimi. Con la circolare 328/E del 24 dicembre 1997, il Ministero delle Finanze ha chiarito che, ai fini della determinazione dell'imposta per la quale non spetta il diritto alla detrazione - in quanto riferibile alla sfera "privata" del professionista - un criterio coerente e oggettivo potrebbe essere identificato nel rapporto esistente tra la cubatura dei locali adibiti ad abitazione e la cubatura complessiva dell'immobile;
- ai fini Irpef ed Irap le spese sono deducibili al 50%, nell'anno in cui sono sostenute.

Per le spese di manutenzione straordinaria, invece, l'imposta è interamente indetraibile ai fini Iva, mentre ai fini Irpef ed Irap vale il seguente trattamento:

- se l'immobile è di proprietà, le spese sono deducibili al 50%, in quote di ammortamento del 20% annuo;
- se l'immobile è di terzi (quindi in *leasing* o locazione), le spese sono deducibili al 50%, in quote di ammortamento del 20% annuo, a condizione che il contratto di locazione o comodato preveda espressamente che siano a carico conduttore.

Infine, per le spese relative alle utenze (riscaldamento, luce, telefono), intestate al professionista e relative all'immobile utilizzato promiscuamente, è prevista la detraibilità parziale dell'Iva in base all'effettivo utilizzo professionale ed a criteri oggettivi di determinazione (medesimo trattamento previsto per le locazioni) e la deducibilità al 50%, nell'anno in cui sono sostenute, ai fini Irpef ed Irap.

In conclusione, risultano evidenti le limitazioni fiscali previste per la gestione di un immobile in uso promiscuo rispetto a quello esclusivamente strumentale. Anche in quest'ultimo caso, comunque, rimangono forti limitazioni alla deducibilità dei costi ed alla detraibilità dell'Iva per quei professionisti che intendano investire le proprie risorse finanziarie in un immobile in proprietà o in *leasing*. Per ovviare o ridurre queste limitazioni, vengono talvolta costituite - se supportate da valide ragioni economiche - società di servizi *ad hoc* per la gestione del patrimonio immobiliare del professionista o dei professionisti, che non risentono delle limitazioni previste per i professionisti.

trattamenti fiscali degli immobili utilizzati dal professionista per tipologia d'uso

	IMMOBILE			
	Uso esclusivamente strumentale		Uso promiscuo	
	Detraibilit^ Iva	Deducibilit^ Irpef ed Irap	Detraibilit^ Iva	Deducibilit^ Irpef ed Irap
Acquisto in propriet^	SI[1]	NO	NO	NO[4]
Acquisto in leasing	SI[1]	NO[2]	NO	NO[4]
Locazione	SI	SI	NO	SI[5]
Manutenzione ord.	SI[1]	SI	SI[1]	SI[5]
Manutenzione straord.	SI[1]	SI[3]	NO	SI[6]
Utenze	SI	SI	SI[1]	SI[5]

[1] Nei limiti sopra riportati
[2] Solo la rendita catastale
[3] In cinque anni
[4] Solo la rendita catastale al 50%
[5] Al 50%
[6] Al 50% in 5 anni