

Plusvalenza immobili per i professionisti

a cura di Antonio Gigliotti

La plusvalenza o la minusvalenza derivante dalla cessione di un immobile strumentale acquistato dal professionista in data anteriore al 1° gennaio 2007 non assume rilevanza ai fini della determinazione del reddito professionale. In particolare le “voci” assumono rilevanza ai fini della formazione del reddito del professionista soltanto se l’operazione di compravendita si riferisce a fabbricati acquistati a partire dal 1° gennaio 2007.

Premessa

L’Agenzia delle Entrate, **con la risoluzione n. 13/E del 2 marzo 2010**, ha fornito alcune precisazioni riguardo il trattamento del reddito degli immobili dei professionisti nel triennio 2007-2009.

In particolare con tale risoluzione l’Agenzia delle Entrate ha risposto ad un commercialista che, utilizzando per la sua attività un immobile strumentale (cat. A/10) acquistato a titolo personale come soggetto “non titolare di partita Iva”, ha chiesto di sapere se è possibile:

- effettuare la cessione dell’immobile ad una società di leasing “*ed attuare il successivo riacquisto dello stesso come titolare di partita Iva*”, mantenendo la destinazione esclusiva dell’immobile all’esercizio dell’attività professionale.

Osserva

Secondo il professionista, in virtù delle modifiche poste in essere dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, (legge Finanziaria per il 2007) all’articolo 54 del Tuir, sono **deducibili dal reddito di lavoro autonomo, a determinate condizioni e limiti, i costi degli immobili acquisiti a titolo di proprietà (tra il 1° gennaio 2007 ed il 31 dicembre 2009) o tramite contratto di leasing (stipulati nel medesimo intervallo temporale ovvero tra il 1° gennaio 2007 ed il 31 dicembre 2009) ed utilizzati dai lavoratori autonomi per fini esclusivamente strumentali. Ragon per cui a suo parere:**

- è legittimo procedere ad una operazione di vendita dell'immobile e successivo riacquisto dello stesso tramite la stipula di un contratto di locazione finanziaria, beneficiando delle nuove regole di deducibilità dei costi degli immobili da parte dei professionisti;
- l'operazione in questione non concretizza un contratto di "lease-back", in quanto l'immobile è stato acquistato nella veste di persona fisica senza l'utilizzo della partita Iva.

Parere delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate al fine di rispondere al quesito posto, **con la risoluzione n. 13/E del 2 marzo 2010**, ha specificato, innanzitutto, che:

- per il **concetto di strumentalità degli immobili dei professionisti** non rileva il fatto che l'immobile sia stato acquistato "privatamente" o meno. Infatti:
 - ➔ l'articolo 43, comma 2, del Tuir fa riferimento alla strumentalità degli immobili dei professionisti quando i fabbricati vengono esclusivamente utilizzati nell'esercizio dell'arte e della professione. Non esiste, in sostanza, per i professionisti un concetto di strumentalità per natura dell'immobile, ma solo quello di strumentalità per destinazione;
 - ➔ il fabbricato, quando viene utilizzato direttamente ed esclusivamente, risulta strumentale a prescindere dalla indicazione in contabilità dello stesso. Non esiste, in sostanza, un principio come quello di cui all'articolo 65 del Tuir, relativo agli immobili degli imprenditori indicati nell'inventario o nel registro dei beni ammortizzabili.

Risultando quindi strumentale l'immobile del professionista che ha posto l'interpello, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a precisare, tenendo in considerazione le modifiche poste in essere dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, (legge Finanziaria per il 2007) all'articolo 54 del Tuir:

- **in merito alla rilevanza della plusvalenza, in conseguenza della cessione dell'immobile alla società di leasing, che:**
 - poiché l'immobile è stato acquistato in data anteriore al 1° gennaio 2007 (data dalla quale sono intervenute le modifiche della Finanziaria 2007 per gli immobili dei professionisti), la cessione non genera plusvalenza. Sono, infatti, soltanto le cessioni degli immobili acquistati nel triennio 2007/2009, che possono determinare plusvalenze o minusvalenze.
- **in merito alla deduzione dei canoni di locazione finanziaria, che:**

- **se il contratto è stato stipulato dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009, i canoni risultano deducibili** (nella misura di un terzo per gli anni 2007, 2008, 2009), a condizione che la durata rispetti la metà del periodo di ammortamento, il minimo di otto anni e il massimo di quindici (anni), come previsto dall'articolo 54, comma 2 del Tuir;
- **se il leasing viene stipulato dopo il 31 dicembre 2009 non spetta, invece, alcuna deduzione.**

Osserva

Con riferimento a tale ultima ipotesi, l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che l'articolo 54, comma 2, del Tuir nella formulazione vigente fino al 1° gennaio 2007, consentiva, per i beni immobili strumentali utilizzati in base a contratto di locazione finanziaria, la deducibilità della rendita catastale. Tale deduzione non è stata tuttavia riproposta nella vigente formulazione dell'articolo 54 del Tuir e pertanto:

- ➔ per i contratti di leasing stipulati a partire dal 1° gennaio 2010, la rendita catastale dell'immobile non potrà essere portata in deduzione nella determinazione del reddito di lavoro autonomo.

Approfondimenti sul tema:

[Il trattamento fiscale degli immobili per i professionisti](#)

Documento pubblicato in data 17/03/2010

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE.

Tutti i diritti di sfruttamento economico dell'opera appartengono alla Zucchetti.com srl.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.