STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AMMORTAMENTO IMMOBILI PROFESSIONISTI ANCORA INDEDUCIBILI

Pubblicato il12 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano

Per i professionisti italiani, la gestione fiscale degli immobili legati all'attività è un percorso a ostacoli, un dedalo di norme stratificate nel tempo. La distinzione tra acquisto in proprietà e acquisizione in leasing continua a generare complessità e dubbi operativi, nonostante le promesse di semplificazione. Ad oggi, infatti, gli **ammortamenti degli immobili di proprietà restano in gran parte indeducibili** , mentre i canoni di leasing godono, a certe condizioni, di un trattamento di favore. Una disparità che, in vista delle imminenti scadenze fiscali per saldi e acconti, merita un'analisi estremamente dettagliata.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/Ammortamento-immobili-professionisti-ancora-indeducibili.ogg

La grande promessa mancata della riforma

Molti professionisti avevano riposto le loro speranze nella legge delega di riforma fiscale, la L. 111/2023, che all'articolo 5, comma 1, lettera f), numero 2.2) prevedeva di **eliminare la storica e penalizzante disparità di trattamento** tra l'acquisto in proprietà e l'acquisizione in leasing degli immobili strumentali. Eppure, questa intenzione è rimasta, per il momento, solo sulla carta. La stessa Relazione illustrativa al decreto legislativo di riforma di IRPEF e IRES (il D.Lgs. 192/2024) ha messo nero su bianco che la previsione sarà attuata solo con un futuro e separato provvedimento. Di conseguenza, ci si trova a operare ancora con le vecchie regole.

Ammortamento: la regola generale è l’indeducibilità

La dura realtà per chi esercita un'arte o una professione è che le quote di **ammortamento relative agli immobili strumentali acquistati in proprietà sono, in linea di principio, indeducibili**. Si tratta di una regola ferrea, che però conosce delle eccezioni, quasi dei reperti di archeologia tributaria. È infatti ancora possibile dedurre le quote di ammortamento per:

- Immobili acquistati **fino al 14 giugno 1990**, in virtù di vecchie normative come il DL 853/84 (convertito in L. 17/85) e il DL 90/90 (convertito in L. 165/90).
- Immobili acquistati nella finestra temporale del triennio **2007, 2008 e 2009**, grazie a una specifica disposizione contenuta nell'art. 1, comma 335 della L. 296/2006. Per tutti gli altri acquisti in proprietà, l'ammortamento del costo resta una mera scrittura contabile, senza alcun beneficio fiscale in sede di dichiarazione dei redditi.

Il leasing immobiliare: un viaggio tra le regole

Se l'acquisto diretto è penalizzato, il leasing si presenta spesso come l'alternativa fiscalmente più interessante, sebbene la sua disciplina sia un vero e proprio ginepraio normativo che dipende dalla data di stipula del contratto. La regola oggi più rilevante, per i contratti stipulati **dal 1° gennaio 2014**, prevede la deducibilità dei canoni a condizione che la deduzione avvenga in un periodo non inferiore a 12 anni, a prescindere dalla durata effettiva del contratto. Un'interpretazione confermata anche a livello di prassi amministrativa (cfr. interpello DRE Lombardia n. 904-326/2014).

Facendo un passo indietro, per i contratti stipulati nel **triennio 2007-2009**, i canoni erano deducibili a condizione che il contratto avesse una durata non inferiore alla metà del periodo di ammortamento ministeriale, con un minimo di 8 e un massimo di 15 anni. Ancor prima, per i contratti siglati **dal 2 marzo 1989 al 14 giugno 1990**, la deducibilità seguiva il principio di competenza, ma solo per

contratti di durata non inferiore a 8 anni. Infine, per i contratti più vetusti, stipulati **fino al 1° marzo 1989**, era prevista una deducibilità integrale secondo il principio di cassa.

Non solo ammortamento: le altre spese strumentali

Anche se l'ammortamento è bloccato, non tutto è perduto per chi possiede un immobile strumentale. Sono infatti **pienamente deducibili** altre tipologie di costi. Tra queste rientrano le spese di **ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione (sia ordinaria che straordinaria)**, le quali, già a partire dal periodo d'imposta 2024 (e quindi con effetto sul modello REDDITI 2025), seguono le novità del citato D.Lgs. 192/2024. Piena deducibilità anche per le **altre spese relative all'immobile**, come le utenze e le spese condominiali , e per l'**IMU** (o l'IMI per la Provincia di Bolzano, l'IMIS per Trento e l'ILIA per il Friuli Venezia Giulia).

L'immobile a uso promiscuo: il rigido forfait del 50%

Un capitolo a parte, di enorme interesse pratico, è quello dell'immobile utilizzato sia per l'attività professionale sia come abitazione personale. Qui la legge impone una **deduzione forfettaria del 50%** di determinate spese. Questo limite è inderogabile: è irrilevante la porzione effettiva dell'unità immobiliare usata per l'attività, che sia una sola stanza o gran parte della casa. Anche se il contribuente potesse dimostrare un utilizzo professionale superiore, il limite del 50% non può essere superato, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (circ. 35/2012).

Rientrano in questa deduzione al 50%:

- La **rendita catastale** per i beni in proprietà.
- Il **canone di locazione o di leasing**. Per il leasing, si applica la stessa regola vista per gli immobili strumentali: deduzione del 50% del canone in un periodo minimo di 12 anni e solo per contratti stipulati dal 1° gennaio 2014.
- Le **spese per servizi**, come condominio, luce e acqua.
- Le **spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione**.

Una nota dolente: in caso di uso promiscuo, **l'IMU (o le sue varianti locali) è sempre e comunque totalmente indeducibile**.

La condizione essenziale per la deduzione promiscua

C'è un paletto fondamentale, spesso trascurato, per poter beneficiare della deduzione al 50%. La norma la ammette solo a condizione che "il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione". In parole semplici, l'indeducibilità totale non scatta se l'immobile strumentale si trova in un Comune diverso da quello dell'abitazione a uso promiscuo, come confermato anche dalla prassi del CNDCEC (circ. n. 1/IR/2008).

Un cenno alla compilazione del modello Redditi

Nella pratica dichiarativa, queste spese trovano collocazione in righi specifici. Di regola, i costi immobiliari vanno riportati nel **rigo RE10**. Fanno però eccezione:

- Le spese per servizi telefonici (accessori inclusi) e i consumi di energia elettrica, che devono essere esposti nel **rigo RE14**.
- L'IMU relativa ai soli immobili strumentali, che va indicata nel rigo residuale **RE19**, avendo cura di riportare l'importo nella colonna 4, dandone separata evidenza nella colonna 3. Un dettaglio tecnico cruciale per una compilazione corretta.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA