STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

NUOVA DISCIPLINA SUGLI IMMOBILI DEI PROFESSIONISTI: DEDUZIONI FISCALI PIÙ FLESSIBILI E RATEIZZATE

Pubblicato il18 Dicembre 2024 di Sabatino Pizzano

La riforma dell'IRPEF e dell'IRES rappresenta una vera e propria svolta per professionisti e lavoratori autonomi che investono in **interventi di ristrutturazione** e **manutenzione straordinaria** sugli immobili adibiti all'attività professionale. Dopo anni di limiti rigidi e percentuali massime, la nuova normativa semplifica la deducibilità delle spese e allunga i tempi di ammortamento, introducendo anche criteri specifici per gli immobili a uso promiscuo. In questo articolo, analizzeremo passo per passo le regole e le opportunità offerte dalla nuova disciplina, con alcuni esempi pratici per rendere il tutto più chiaro.

Il Quadro Normativo di Riferimento

La riforma parte dalla revisione dell'art. 54 del D.P.R. n. 917/1986 (TUIR), con l'obiettivo di ridefinire le modalità di **deducibilità** delle spese relative a **ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria** degli immobili usati nell'esercizio di arti e professioni. Questa modifica inciderà direttamente sul calcolo del reddito di lavoro autonomo, offrendo maggior flessibilità nella ripartizione delle quote deducibili.

Cosa Cambia con la Riforma

Il fulcro della riforma riguarda la possibilità di **dedurre i costi** legati ai lavori straordinari in **sei quote annuali costanti**, a partire dallo stesso periodo d'imposta in cui la spesa viene sostenuta e fino ai cinque anni successivi. Non è più previsto il vincolo del 5% del costo complessivo dei beni strumentali posseduti a inizio periodo, che invece aveva spesso limitato la deducibilità per professionisti con immobili di valore elevato.

Come Gestire le Spese di Manutenzione Straordinaria

La norma prevede ora che, invece di applicare un tetto massimo rigido, si possa **spalmare la deduzione** delle spese straordinarie su più esercizi. Se, ad esempio, un lavoratore autonomo sostiene nel 2024 una spesa di 30.000 euro per ristrutturare il proprio studio, potrà dedurre 5.000 euro all'anno per sei anni consecutivi (dal 2024 al 2029). In questo modo il vantaggio fiscale si suddivide su più periodi, facilitando la pianificazione economica e liberando risorse utili anche per altri investimenti.

La Deducibilità per gli Immobili a Uso Promiscuo

Le medesime regole si applicano anche agli immobili a uso promiscuo, con un meccanismo però **dimezzato**: la parte di costi riconosciuta come deducibile sarà al 50%. Per la quota che eccede, la nuova riforma richiama i meccanismi già previsti per le ristrutturazioni ordinarie, ad esempio i benefici fiscali di cui all'art. 16-bis del TUIR, consentendo di sfruttare ulteriori detrazioni previste dalla legge.

La Differenza tra Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

La **manutenzione ordinaria** resta interamente deducibile nell'anno in cui le spese vengono sostenute. Rientrano in questa categoria gli interventi di riparazione o sostituzione periodica di parti dell'immobile che non ne alterano l'assetto strutturale, come il rifacimento di un impianto idraulico o la tinteggiatura. La manutenzione straordinaria, invece, comprende lavori significativi che comportano modifiche all'edificio o il miglioramento delle sue prestazioni funzionali, quali la demolizione di pareti o l'adeguamento antisismico.

Esempio Pratico

Immaginiamo un commercialista che debba rinnovare radicalmente il proprio ufficio nel 2024, con un intervento di manutenzione straordinaria del costo di 20.000 euro. Con la nuova disciplina, potrà dedurre 3.333 euro all'anno per un periodo di sei anni, dal 2024 al 2029 compreso. Se lo stesso professionista utilizza anche un ambiente domestico (a uso promiscuo) per ricevere occasionalmente i clienti, e vi sostiene ulteriori 10.000 euro di spese straordinarie, il relativo importo deducibile scenderà a 5.000 euro totali, sempre ripartiti in sei quote annuali.

Conclusioni

La riforma dell'IRPEF e dell'IRES introdotta da questa bozza di Decreto legislativo mira a rendere più agevole e lineare la deducibilità delle spese di **ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria** per tutti i professionisti. Grazie alla possibilità di **rateizzare** i costi e alla scomparsa dei vecchi tetti percentuali, chi investe nel miglioramento del proprio studio potrà pianificare meglio il carico fiscale. Per i lavori in immobili a uso promiscuo, si conferma invece la formula dimezzata, accompagnata dal rimando ai benefici aggiuntivi previsti dall'art. 16-bis del TUIR, utile per ulteriori risparmi fiscali.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA