



TASSAZIONE LEASING IMMOBILI PROFESSIONISTI: LA PLUSVALENZA POST D.LGS. 192/2024

Pubblicato il 20 Settembre 2025 di Sabatino Pizzano



Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 192/2024, la strategia di acquisizione degli immobili strumentali per i professionisti ha subito modifiche significative. La riforma ha ridisegnato gli equilibri fiscali tra acquisto diretto, leasing e locazione semplice, introducendo nuovi meccanismi che - nella pratica applicativa - stanno già generando importanti riflessioni negli studi professionali. Le **nuove disposizioni** hanno infatti imposto una revisione completa delle valutazioni che il professionista deve compiere prima di scegliere la modalità più conveniente di utilizzo dell'immobile destinato alla propria attività. Non si tratta più di una scelta scontata, diciamo così.

📌 Cosa sapere in un minuto

- Il D.Lgs. 192/2024 ha rivoluzionato la scelta tra acquisto, leasing e locazione per i professionisti, impattando in modo incisivo la fiscalità sugli immobili strumentali.
- L'acquisto diretto mantiene regimi differenziati per periodo d'acquisto, ma spesso la plusvalenza è fiscalmente irrilevante, mentre gli ammortamenti possono essere indeducibili.
- Nel leasing immobiliare conta il periodo di stipula: i canoni talvolta sono deducibili, ma la deduzione può generare una plusvalenza tassabile alla cessione/riscatto.
- La nuova disciplina sulla cessione del contratto di leasing elimina pratiche elusive e include la plusvalenza nel reddito professionale in certi casi.
- La locazione semplice resta la via più "neutrale": i canoni sono deducibili e nessuna plusvalenza si genera, ma non si acquisisce proprietà.
- La determinazione della plusvalenza segue criteri tecnici che richiedono attenzione, specialmente su deducibilità e periodo di stipula.
- Valutare la modalità di acquisizione richiede un'analisi strategica aggiornata alle novità 2024 e al profilo del professionista.

Acquisto diretto: le regole consolidate mantengono le distinzioni temporali

La casistica relativa all'acquisizione diretta della proprietà immobiliare presenta ancora oggi differenziazioni che dipendono essenzialmente dal momento dell'acquisto. Occorre distinguere con attenzione i vari periodi.

Per gli **immobili acquisiti nel triennio 2007-2009**, il regime fiscale prevede la deducibilità delle quote di ammortamento e, conseguentemente, la rilevanza fiscale delle eventuali plusvalenze. Questo meccanismo si applica altresì agli immobili strumentali acquistati entro il 14 giugno 1990, con la sostanziale differenza che l'eventuale plusvalenza risulta fiscalmente irrilevante.

La maggior parte degli immobili acquisiti in periodi diversi si trova invece in una situazione di **neutralità fiscale**. Come spesso accade nell'esperienza professionale, il professionista si trova a versare imposte su un reddito effettivo inferiore rispetto all'imponibile fiscale (che risulta più elevato a causa dell'ineducibilità degli ammortamenti), ma beneficia dell'esenzione fiscale sulla plusvalenza eventualmente realizzata con la cessione.

Leasing immobiliare: vantaggi fiscali ma attenzione alle conseguenze

Il contratto di **locazione finanziaria** presenta caratteristiche peculiari che meritano un'analisi approfondita. La deducibilità dei canoni varia sensibilmente a seconda del periodo di stipulazione del contratto.

I contratti sottoscritti nel triennio 2007-2009 hanno consentito la piena deducibilità dei canoni. Diversamente, per i contratti stipulati

tra il 2010 e il 31 dicembre 2013, gli esercenti arti e professioni non hanno potuto beneficiare della deduzione del costo. Dal 1° gennaio 2014, il costo è tornato ad essere deducibile per contratti di durata minima di 12 anni.

Tuttavia - e qui si annida un aspetto spesso trascurato - **la deducibilità dei canoni può generare criticità ricorrenti** in sede di eventuale cessione dell'immobile. La giurisprudenza ha talvolta interpretato questa correlazione in modo rigoroso: se i canoni sono stati dedotti, la plusvalenza concorre alla formazione del reddito professionale.

Riscatto del bene: meccanismi e implicazioni fiscali

Al termine del contratto, il professionista può esercitare il diritto di riscatto. L'importo corrisposto a questo titolo non risulta ammortizzabile, stante l'indeducibilità delle quote di ammortamento per gli immobili di proprietà.

L'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 13/2010, ha chiarito che occorre attribuire rilevanza all'originaria stipulazione del contratto di locazione finanziaria. Pertanto, se i canoni sono stati considerati in deduzione (contratto stipulato dal 1° gennaio 2014), l'eventuale cessione successiva al riscatto potrebbe generare una **plusvalenza rilevante** ai fini del reddito di lavoro autonomo.

Il risparmio fiscale conseguito con la deducibilità dei canoni potrebbe dunque essere vanificato dalla successiva tassazione della plusvalenza.

Novità del D.Lgs. 192/2024: cessione del contratto di leasing

Una delle modifiche più rilevanti introdotte dalla riforma riguarda la **cessione del contratto di leasing**. L'art. 54-bis, comma 3 del TUIR prevede ora che, in caso di cessione del contratto, concorre alla formazione del reddito il valore normale dell'immobile, al netto del prezzo di riscatto e dei canoni relativi alla residua durata attualizzati alla data della cessione, nonché al netto della quota capitale dei canoni già maturati indeducibili per la parte riferibile al terreno.

Nella prassi professionale si osserva che questa disposizione ha eliminato una strategia che veniva spesso utilizzata in passato. Il professionista poteva infatti cedere il contratto al coniuge, che esercitava il riscatto per poi procedere all'alienazione del bene. In questo modo, l'eventuale plusvalenza non concorreva alla determinazione del reddito professionale e non costituiva neppure reddito diverso se la cessione avveniva dopo cinque anni dal riscatto.

Locazione semplice: la soluzione più neutrale

Nel diverso scenario della **locazione ordinaria**, i canoni risultano integralmente deducibili e non sussiste il problema delle plusvalenze, mancando il titolo di proprietà. Si tratta della modalità più semplice dal punto di vista fiscale, benché comporti l'impossibilità di costruire un patrimonio immobiliare.

Determinazione pratica delle plusvalenze: metodologie di calcolo

Nell'esperienza applicativa, la determinazione della plusvalenza richiede particolare attenzione al rapporto tra canoni dedotti e canoni complessivi. Secondo i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 47/E del 2008, si deve considerare il rapporto tra l'ammontare delle quote capitale dei canoni leasing dedotti e l'importo complessivo di queste ultime sommato al prezzo di riscatto.

Scenario operativo: calcolo della plusvalenza tassabile

Si consideri la **cessione di uno studio professionale** nelle seguenti condizioni:

- Corrispettivo di cessione: 750.000 euro
- Prezzo di riscatto corrisposto: 80.000 euro
- Quote capitale dei canoni di locazione finanziaria dedotte: 320.000 euro

Procedimento di calcolo:

Determinazione del coefficiente di imponibilità: Rapporto = $320.000 / (320.000 + 80.000) = 80,00\%$

Calcolo della plusvalenza lorda: Plusvalenza = $750.000 - 80.000 = 670.000$ euro

Plusvalenza fiscalmente rilevante: $670.000 \times 80,00\% = 536.000$ euro

La quota rimanente (134.000 euro) risulta fiscalmente neutra, in quanto correlata alla componente dell'investimento non dedotta in precedenza.

Considerazioni strategiche per la scelta operativa

La valutazione della modalità di acquisizione più conveniente richiede un'analisi che tenga conto di molteplici variabili. È opportuno notare che la **tassazione delle plusvalenze** da leasing può talvolta vanificare i benefici fiscali ottenuti durante la vita del contratto.

Gli aspetti da considerare includono la durata prevista dell'investimento, le aspettative di rivalutazione dell'immobile, la situazione reddituale del professionista e le esigenze di liquidità. La riforma ha reso più complessa la pianificazione, richiedendo valutazioni che non possono prescindere da una visione d'insieme dell'operazione.

Si consideri inoltre che le nuove disposizioni si applicano già dal periodo d'imposta 2024, rendendo necessaria una revisione delle strategie in corso d'opera per chi aveva già avviato operazioni di locazione finanziaria.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA