

Cuneo, lì 12 Novembre 2025

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 35/25/FISC

PROFESSIONISTI & IMMOBILI: IL PUNTO DELLA SITUAZIONE

Il regime fiscale relativo agli immobili strumentali posseduti dal professionista, cioè quegli immobili utilizzati dal professionista esclusivamente per l'esercizio della professione, è stato più volte modificato.

Tuttavia, la riforma del reddito da lavoro autonomo non ha portato grandi novità su questo tema. Il trattamento è differente a seconda che si tratti di immobili acquisiti in proprietà o in leasing.

IMMOBILI IN PROPRIETA'

Per stabilire il regime di deducibilità del costo degli immobili in esame assume rilevanza il momento di acquisizione della proprietà.

Tenendo conto delle modifiche normative intervenute nel tempo, il regime di deducibilità è il seguente:

Data acquisto	Regime fiscale Quote ammortamento	Note
Fino al 14.6.1990	DEDUCIBILI	
Dal 15.6.1990 al 31.12.2006	INDEDUCIBILI	
Dall'1.1.2007 al 31.12.2009	DEDUCIBILI	Le quote del 2007-2008-2009 erano ridotte a 1/3. I restanti 2/3 all'epoca non dedotti sono deducibili alla fine del processo di ammortamento
Dall'1.1.2010 al 31.12.2023	INDEDUCIBILI	
Dall'1.1.2024	INDEDUCIBILI	

IMMOBILI IN LEASING

Per stabilire il regime di deducibilità del costo degli immobili acquisiti in leasing si deve fare riferimento alla data di stipula del contratto.

Anche in questo ambito la normativa è variata nel tempo, di seguito il regime di deducibilità:

Data stipula contratto	Regime fiscale Canoni leasing	Note
Dal 15.6.1990 al 31.12.2006	INDEDUCIBILI	È ammesso in deduzione, per ciascun periodo, un importo pari alla rendita catastale
Dall'1.1.2007 al 31.12.2009	DEDUCIBILI	Nella misura di 1/3 nel 2007-2008-2009 A condizione che la durata contrattuale non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento e comunque tra 8 e 15 anni
Dall'1.1.2010 al 31.12.2013	INDEDUCIBILI	Non è deducibile la rendita catastale
Dall'1.1.2014	DEDUCIBILI	Periodo minimo 12 anni, ossia: ➔ contratto > 12 anni: deducibili i canoni contrattualmente stabiliti ➔ contratto < 12 anni: i canoni vanno "ripartiti" su 12 anni