

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: PROFESSIONISTI – CHIARIMENTI IN TEMA DI SPESE SU IMMOBILI

L'Agenzia delle Entrate è recentemente intervenuta con la R.M. n.99/E/09 per fornire alcuni interessanti chiarimenti che permettono di completare il quadro complessivo del trattamento fiscale degli interventi sugli immobili utilizzati dai professionisti.

Spese su immobili

A partire dal 1 gennaio 2007, contestualmente alla revisione del trattamento fiscale degli immobili posseduti dai professionisti, è stata introdotta una nuova disposizione che regola la deducibilità delle spese sostenute con riferimento a tali beni:

regola valida **fino**
al **31.12.06**

le spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione straordinaria di immobili utilizzati nell'esercizio di arti e professioni sono deducibili in quote costanti nel periodo d'imposta in cui sono sostenute e nei quattro successivi. Eventuali "quinti" relativi a spese sostenute sino al 31/12/2006 sono ancora deducibili secondo le regole precedentemente vigenti (quindi imputando a ciascun anno la quota riportata).

regola valida **dal**
1.01.07

le spese relative ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione degli immobili devono essere suddivise in:

- ▶ spese che per le loro caratteristiche sono imputabili ad incremento del costo dell'immobile (*c.d. spese incrementative*), che risultano deducibili per intero seguendo i medesimi criteri di deducibilità previsti per le quote di ammortamento dell'immobile a cui si riferiscono (quindi seguono l'ammortamento dell'immobile);
- ▶ spese che per le loro caratteristiche non sono imputabili ad incremento dell'immobile al quale si riferiscono (*c.d. spese non incrementative*), che risultano deducibili nel periodo d'imposta di sostenimento, nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili risultanti dall'inizio del periodo d'imposta, mentre l'eccedenza deve essere rinviata e sarà deducibile in quote costanti nei cinque periodi d'imposta successivi.

Le spese incrementative

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 • studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

La nuova regola sulle spese incrementative, in particolare, crea non trascurabili problemi applicativi in tutte le situazioni dove il costo dell'immobile non è fiscalmente rilevante, in quanto la capitalizzazione delle spese su un costo non ammortizzabile renderebbe di fatto dette spese indeducibili. Grazie alla C.M. n.47/E/08 e alla R.M. n.99/E/09 è però possibile dare soluzione alle seguenti casistiche:

| Tipologia d'acquisto dell'immobile | Trattamento fiscale delle spese incrementative sostenute a partire dal 2007 |
|---|--|
| <p>immobili acquistati DAL 2007</p> | <p>Si tratta del caso "standard" previsto dalla norma. Le spese incrementative vengono sostenute con riferimento a fabbricati acquisiti a partire dal 1 gennaio 2007: in questo caso il costo dell'immobile è rilevante e le spese vanno capitalizzate sul valore del bene e, contestualmente a questo, saranno oggetto di ammortamento.</p> <p>Dalla lettura della R.M. n.99/E/09, tale disciplina parrebbe applicabile anche alle spese sostenute su immobili acquistati entro il 14 giugno 1990, poiché il costo di detti immobili è ammortizzabile (ma sul punto serve una conferma).</p> |
| <p>immobili acquistati FINO AL 2006</p> | <p>Nel caso di spese incrementative sostenute dal 2007 su immobili acquisiti entro il 31/12/06 (il cui costo è pertanto irrilevante), la capitalizzazione avrebbe portato all'indeducibilità. Pertanto, in tale situazione, si applicano le vecchie regole, secondo cui la deduzione delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria risultano integralmente deducibili sull'arco di 5 anni (a partire dal periodo d'imposta nel quale sono state sostenute).</p> |
| <p>Immobili acquistati a titolo GRATUITO</p> | <p>Le spese di natura incrementativa sostenute con riferimento ad immobili acquisiti a titolo gratuito (es: donati) restano deducibili nel limite del 5% del costo complessivo dei beni materiali ammortizzabili nell'anno di sostenimento, con l'eventuale eccedenza deducibile in quote costanti nei cinque periodi d'imposta successivi (si applica quindi la regola delle spese non capitalizzabili).</p> |
| <p>Immobili di TERZI (leasing o locazione)</p> | <p>Nel caso di spese incrementative sostenute dal 2007 su immobili di proprietà di terzi ma utilizzati dal professionista (la R.M. n.99/E/09 parla esplicitamente di immobili condotti in forza di contratto di locazione, ma il medesimo trattamento pare applicazione anche nel caso di immobile in leasing) esse sono deducibili secondo la regola delle spese non capitalizzabili: nel limite del 5% del costo complessivo dei beni materiali ammortizzabili nell'anno di sostenimento, mentre l'eventuale eccedenza deducibile in quote costanti nei cinque periodi d'imposta successivi</p> |

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

firma

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 • studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016