

## Argomento: Professioni

Link originale: <https://pdf.extrapola.com/angqv/4742600.main.png>

16

Il Sole 24 Ore Sabato 26 Agosto 2023 - N.234

# Norme & Tributi

## Cassazione

Sovraindebitamento, ricorso  
contro il no all'omologazione — p.18

## Stato di crisi o insolvenza

Accordo ristrutturazione debiti  
con limiti alla ratifica forzata — p.24

### SENZA ADESIONE DEL FISCO

La transazione potrà essere  
omologata solo quando il piano  
di risanamento non ha natura  
liquidatoria e il soddisfacimento  
dei crediti tributari e contributivi  
rispetta un doppio vincoloDISPONIBILE IN LIBRERIA  
E NEGLI STORE ONLINE

## Professionisti, per gli studi via la disparità proprietà-leasing

### Delega fiscale

Attualmente solo i canoni  
sono deducibili dal reddito  
di lavoro autonomoOccorre che il contratto duri  
almeno 12 anni e sia stato  
stipulato dal 2014 in poi

### Luca De Stefani

Per i professionisti, la riforma fiscale  
dovrebbe eliminare la disparità di  
trattamento tra acquisto in proprietà  
e leasing degli immobili strumentali  
per l'esercizio dell'attività, applicando  
il principio di eguaglianza tra le due  
modalità di acquisizione più volte  
ribadito dall'agenzia delle Entrate.

**Immobili strumentali al 100%**  
Gli ammortamenti degli immobili  
totalmente strumentali all'attività  
professionale oggi non sono deducibili  
dal reddito di lavoro autonomo, se ne

lizzati promiscuamente, invece, i re-  
lativi canoni sono deducibili al 50%,  
se si rispettano le condizioni suddette  
per il leasing.

### Disparità anche con le imprese

L'indeducibilità degli ammortamenti  
degli immobili strumentali per desti-  
nazione dei professionisti non crea  
solo la disparità di trattamento tra le  
modalità di acquisto, ma anche una  
forte differenza di deduzione rispetto  
alle imprese, le quali possono dedurre  
gli ammortamenti, seppur con limiti.  
A causa di questa disparità, molti pro-  
fessionisti, anziché acquistare diret-  
tamente l'immobile per l'attività pro-  
fessionale, hanno costituito una so-  
cietà immobiliare unipersonale o con  
propri familiari, per applicare il re-  
ddito d'impresa (si veda il Sole 24 Ore  
del 26 settembre 2022).Tralasciando gli immobili patri-  
moniali o quelli merce (possibili solo  
per le imprese), sia per i professionisti  
sia per le imprese, gli immobili (fab-  
bricati o terreni) possono essere stru-  
mentali per destinazione (ad esem-  
pio, un'abitazione o un terreno, usati  
esclusivamente per l'attività). Solo  
per le imprese non per i professionis-  
ti, solo alcuni fabbricati (non i ter-  
reni) possono essere strumentali  
per natura (ad esempio, un ufficio affi-  
tato a terzi o non utilizzato).

**Molti hanno costituito  
società immobiliari  
per acquistare  
l'immobile con i benefici  
riservati alle imprese**

Iativi a immobili acquistati in pro-  
prietà dal 2010 in poi, mentre sono  
deducibili i canoni di leasing, se il  
contratto è stipulato dal 2014 in poi e  
ha durata non inferiore a 12 anni (se è  
inferiore, l'importo del canone deducibile  
va ricalcolato facendo riferimen-  
to al periodo di 12 anni).Gli ammortamenti per i profes-  
sionisti sono stati sempre indeducibili,  
tranne per gli immobili acquistati dal  
1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009  
(si veda la scheda in alto a destra).

### L'uso promiscuo

Per gli «immobili utilizzati promi-  
scuamente» (cioè, per l'attività pro-  
fessionale e per finalità personali),  
l'acquisto in proprietà consente di de-  
durre il 50% della rendita catastale, se  
non si dispone nel medesimo comune  
di altro immobile adibito esclusiva-  
mente all'esercizio dell'arte o profes-  
sione; per gli immobili in leasing uti-

### PASSATO E FUTURO

#### LE RISOLUZIONI Anomalia ammessa dal 2004

Il problema della disparità di  
trattamento fra acquisto  
«diretto» e leasing degli immobili  
destinati all'attività dei  
professionisti è stato  
riconosciuto dall'agenzia delle  
Entrate varie volte circa  
vent'anni fa, con le risoluzioni:  
- n. 19/E del 23 febbraio 2004;  
- n. 69/E del 10 maggio 2004;  
- n. 27/E del 25 febbraio 2005.  
Da allora non si è mai registrata  
alcuna modifica a tale  
orientamento dell'Agenzia

#### IL TRIENNIO «RIDOTTO»

La deducibilità 2007-2009  
Per i periodi d'imposta 2007,  
2008 e 2009, gli importi  
deducibili degli ammortamenti  
sono stati ridotti a un terzo,mentre per gli immobili a uso  
professionale acquistati in  
proprietà a partire dal 1°  
gennaio 2010 sono applicati i  
coefficienti per intero.

#### LA DELEGA FISCALE «Eliminazione delle disparità»

La legge delega per la riforma  
fiscale recentemente approvata  
dal Parlamento (la n. 111 del 9  
agosto 2023), all'articolo 5,  
comma 1, lettera f), punto 2.2),  
tra i criteri per le modifiche sui  
redditi di lavoro autonomo fissa  
«l'eliminazione della disparità di  
trattamento tra l'acquisto in  
proprietà e l'acquisizione in  
locazione finanziaria (leasing)  
degli immobili strumentali e di  
quelli adibiti promiscuamente  
all'esercizio dell'arte o  
professione e all'uso personale  
o familiare del contribuente»

### DOMANDE ENTRO OTTOBRE

Superbonus e fondo indigenti,  
pubblicato il decreto dell'EconomiaÈ arrivato sulla Gazzetta Ufficiale  
di ieri il decreto del ministero  
dell'Economia del 31 luglio 2023  
sul Fondo indigenti, il plafond da  
20 milioni che supporterà chi non  
riesce a finanziare la quota di  
lavori di ristrutturazione non  
coperta da incentivi fiscali. Con-  
fermato il perimetro limitato della  
misura, che coprirà il periodo che  
va dal 1° gennaio al 31 ottobre del  
2023. Proprio entro la fine di  
ottobre bisognerà presentare alle  
Entrate un'istanza per richiedere il  
contributo. A questo punto, per  
rendere pienamente operativo lo  
strumento, mancano solo le  
istruzioni che l'Agenzia dovrà  
firmare con un provvedimento. Il  
fondo indigenti era stato disegna-  
to alla fine del 2022 per daresostegno a quei soggetti che, con  
il taglio del superbonus dal 110%  
al 90%, rischiavano di bloccare le  
operazioni condominiali di ristrut-  
turazione, non avendo a disposi-  
zione le risorse per coprire la  
quota non oggetto di agevolazio-  
ni. Il fondo servirà proprio a garan-  
tire questi soggetti. Come detto, il  
fondo coprirà solo le spese con  
benefici sostenuti dal 1° gennaio al  
31 ottobre 2023. La domanda  
telematica andrà presentata entro  
la fine di ottobre, ma non è detto  
che venga incassato il contributo  
pieno. La quota spettante sarà  
determinata mettendo in rappor-  
to le disponibilità con le istanze  
presentate.

—Giuseppe Latour

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### VERSO TELEFISCO

#### L'APPUNTAMENTO DEL 20 SETTEMBRE

**Telefisco, formula Plus  
ancora a prezzo ridotto**

Ultimi giorni per seguire in modo più comodo e con  
più strumenti di lavoro lo «Speciale Telefisco». Le  
novità per professionisti e imprese (in programma  
il 20 settembre) a prezzo agevolato. Infatti, fino al 31  
agosto è possibile acquistare la formula **Telefisco  
Plus** pagando 34,99 euro, che diventeranno 39,99  
per chi effettuerà l'acquisto dal 1° settembre.Ritorniamo che è possibile iscriversi all'evento  
online del Sole 24 Ore-Esperto Risponde scegliendo  
una delle due formule: **Telefisco Base** e **Telefisco  
Plus**. Entrambe consentono di seguire i lavori e  
consigliare i **crediti formativi** per commercialisti,  
consulenti del lavoro e tributaristi delle principali  
associazioni.Le due formule: 1) **Telefisco Base** consentirà di  
seguire in diretta e gratis i confronti con i  
rappresentanti delle istituzioni, sette relazioni degli  
esperti del Sole, tre confronti su temi caldi del  
momento, oltre che di mandare quesiti al Forum  
degli esperti; 2) **Telefisco Plus**, oltre alla diretta,  
permetterà di seguire i lavori in differita, di accedere  
gratuitamente per un mese all'archivio fisco  
dell'Esperto Risponde e di seguire online tre  
appuntamenti del Master Telefisco: il 27 settembre il  
focus sarà su «Gli ultimi controlli sulle dichiarazioni  
2023 e i problemi operativi più insidiosi»; il 4  
ottobre su «Le operazioni di riorganizzazione  
societaria e la nuova disciplina della scissione con  
scorporo»; e l'11 ottobre sarà dedicato  
all'«Aggiornamento con l'Esperto risponde online».

**SPECIALE  
TELEFISCO**  
Info su  
programma  
e iscrizioni:  
[ile24ore.com/  
telefisco-  
settembre](https://sole24ore.com/telefisco-settembre)

### IL NUOVO SONDAGGIO

**Anticipo della detrazione  
al test dei lettori**

Il prossimo 20 settembre Speciale Telefisco  
2023 si occuperà anche delle novità sull'Iva.  
Per questo, sul profilo LinkedIn del Sole 24 Ore  
è in corso un sondaggio su questa importante  
materia. In particolare sulla possibilità di  
consentire di detrarre già a dicembre l'Iva delle  
fatture di dicembre ricevute a gennaio.Tale possibilità è tra gli obiettivi indicati  
nella legge delega sulla riforma fiscale  
(la n. 111 del 9 agosto scorso), nell'ambito della  
quale si sta aprendo ufficialmente il «cantiere»  
per arrivare al decreto legislativo di  
attuazione.Come già in precedenti sondaggi, legati allo  
Speciale Telefisco 2023, il Sole 24 Ore chiede ai  
lettori se ritengono utile questa misura.I lettori possono scegliere tra quattro  
risposte: «molto», «abbastanza», «poco» e  
«per niente».I risultati del sondaggio verranno pubblicati  
sulle pagine di «Norme e Tributi» del  
quotidiano in edicola martedì 29 agosto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**THE BOOK IS ON THE BEACH**

Una collana di 5 volumi per migliorare l'inglese sotto l'ombrellone.  
Per imparare l'inglese non è mai troppo tardi! Che tu voglia arricchire il tuo  
vocabolario o conversare in modo più fluente, la collana «English for Everyone»  
sarà il tuo vicino di ombrellone ideale. Cinque volumi irrinunciabili per  
conoscere le espressioni più comuni e utili, migliorando con un approccio  
semplice e immediato.

Vuoi avere tutti i 5 fascicoli in digitale a soli 6,99€ insieme alla copia del Sole 24 Ore  
per 2 mesi? Abbonati a [ile24ore.com/fascicoli](https://ile24ore.com/fascicoli)  
Tutti i supplementi sono a disposizione gratuitamente via web o app per gli abbonati al Sole 24 Ore digitale.

**OGNI DOMENICA, SOLO DI DOMENICA,  
PER TUTTA L'ESTATE.**

**ENGLISH FOR EVERYONE**  
ESPRESSIONI IDIOMATICHE  
VOLUME 1

**LA QUARTA E QUINTA USCITA DELLA COLLANA  
IN EDICOLA DOMENICA 20 E 27 AGOSTO  
CON IL SOLE 24 ORE A € 1\*.**

\*Oltre al prezzo del quotidiano. Solo ed esclusivamente per gli abbonati, in vendita separata dal quotidiano a 1€.

# Professionisti, per gli studi via la disparità proprietà-leasing

**Attualmente solo i canoni sono deducibili dal reddito di lavoro autonomo Occorre che il contratto duri almeno 12 anni e sia stato stipulato dal 2014 in poi**

Luca De Stefani

Per i professionisti, la riforma fiscale dovrebbe eliminare la disparità di trattamento tra acquisto in proprietà e in leasing degli immobili strumentali per l'esercizio dell'attività, applicando il principio di equivalenza tra le due modalità di acquisizione più volte ribadito dall'agenzia delle Entrate. Immobili strumentali al 100% Gli ammortamenti degli immobili totalmente strumentali all'attività professionale oggi non sono deducibili dal reddito di lavoro autonomo, se relativi a immobili acquistati in proprietà dal 2010 in poi, mentre sono deducibili i canoni di leasing, se il contratto è stipulato dal 2014 in poi e ha durata non inferiore a 12 anni (se è inferiore, l'importo del canone deducibile va ricalcolato facendo riferimento al periodo di 12 anni). Gli ammortamenti per i professionisti sono stati sempre indeducibili, tranne per gli immobili acquistati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009 (si veda la scheda in alto a destra). L'uso promiscuo Per gli «immobili utilizzati promiscuamente» (cioè, per l'attività professionale e per finalità personali), l'acquisto in proprietà consente di dedurre il 50% della rendita catastale, se non si dispone nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione; per gli immobili in leasing utilizzati promiscuamente, invece, i relativi canoni sono deducibili al 50%, se si rispettano le condizioni suddette per i leasing. Disparità anche con le imprese L'ineducibilità degli ammortamenti degli immobili strumentali per

destinazione dei professionisti non crea solo la disparità di trattamento tra le modalità di acquisto, ma anche una forte differenza di deduzione rispetto alle imprese, le quali possono dedurre gli ammortamenti, seppur con limiti. A causa di questa disparità, molti professionisti, anziché acquistare direttamente l'immobile per l'attività professionale, hanno costituito una società immobiliare unipersonale o con propri familiari, per applicare il reddito d'impresa (si veda Il Sole 24 Ore del 26 settembre 2022). Tralasciando gli immobili patrimonio o quelli merce (possibili solo per le imprese), sia per i professionisti sia per le imprese, gli immobili (fabbricati o terreni) possono essere strumentali per destinazione (ad esempio, un'abitazione o un terreno, usati esclusivamente per l'attività). Solo per le imprese e non per i professionisti, solo alcuni fabbricati (non i terreni) possono essere strumentali per natura (ad esempio, un ufficio affittato a terzi o non utilizzato). Le imprese possono dedurre l'ammortamento degli immobili strumentali (per natura o per destinazione), mentre per i professionisti gli ammortamenti di quelli strumentali per destinazione sono indeducibili per gli acquisti fatti dal 2010 in poi. I professionisti, però, se acquistano l'immobile strumentale in leasing, possono dedurre interamente i relativi canoni, come per le imprese, in un periodo pari o superiore a 12 anni. Plusvalenze e minusvalenze Per i professionisti, sono rilevanti fiscalmente solo se riferibili a immobili acquistati nel triennio 2007/2009,

per i quali sono deducibili gli ammortamenti; sono irrilevanti, invece, se realizzate su immobili acquistati in periodi precedenti o successivi a questo triennio . Sugli immobili a

uso promiscuo, le eventuali plusvalenze o minusvalenze non sono rilevanti: essi non sono considerati strumentali dall'articolo 43 del Tuir né è ammortizzabile il relativo costo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA.