



Saluzzo, lì 11 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:

| <b>Data acquisto</b>        | <b>Regime fiscale<br/>Quote ammortamento</b> | <b>Note</b>                                                                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>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<br>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:<br>➔ contratto > 12 anni: deducibili i canoni contrattualmente stabiliti<br>➔ contratto < 12 anni: i canoni vanno "ripartiti" su 12 anni |