

IX. L'immobile e il medico

Fiscalità dei beni immobili; Novità; Il leasing; Operazioni di lease-back; Spese di ristrutturazione, ammodernamento e manutenzione; Estromissione; Osservazioni finali; Immobili e cedolare secca.

FISCALITÀ DEI BENI IMMOBILI

In questo capitolo **vogliamo chiederci se sia conveniente o meno acquistare l'immobile adibito a studio professionale, inserendolo nell'attività, oppure sia preferibile lasciarlo nella sfera privata.**

Alcuni autori hanno sollevato dubbi, dal momento che la normativa al riguardo nulla dice, se un professionista possa acquistare un immobile da utilizzare come sede della propria attività considerandolo bene appartenente alla sfera personale.

In effetti non si capisce (o meglio, forse è una semplice dimenticanza del legislatore) come mai mentre per le imprese individuali esista la possibilità di acquistare un immobile lasciandolo nella sfera privata (basta non indicarlo nell'inventario e/o nel registro dei beni strumentali; si veda anche la norma sull'estromissione degli immobili strumentali per le imprese individuali) per il professionista non vi sia una regola simile.

Detto ciò e considerato che sarebbe opportuna una precisazione da parte del legislatore, possiamo affermare con una certa tranquillità che per analogia, anche il professionista può decidere se inserire o tenere separato dall'attività l'immobile che usa per la propria professione.

NOVITÀ 2014

Per i contratti stipulati dallo 01-01-2014 il leasing immobiliare è deducibile: può essere quindi conveniente per il professionista l'inserimento dell'immobile in attività attraverso contratti di leasing ma anche attraverso operazioni di lease-back.

Tale scelta deve essere ben ponderata e calata nella realtà del soggetto. Il professionista **ha interesse ad acquistare l'immobile in leasing e non con altre modalità** (acquisto in proprio e/o con sottoscrizione mutuo) se ha la necessità di abbattere il proprio reddito imponibile tassabile.

È pur vero che un domani si troverà a pagare le imposte sulla plusvalenza da cessione immobile ma è sempre preferibile risparmiare le imposte oggi e reinviarle nel tempo; tanto più che in questi anni il legislatore è intervenuto con norme di favore (si veda la rivalutazione degli immobili ed estromissione degli stessi).

Continua invece ad essere indeducibile la quota di ammortamento dell'immobile acquistato direttamente dal professionista: come al solito non si capisce il motivo di una scelta di questo tipo da parte del nostro legislatore.

Riassumiamo le regole di deducibilità degli immobili a partire dallo 01/01/2014 precisando già fin d'ora che il 20% del valore dell'immobile è indeducibile perché riferito al valore dell'area.

1- Se l'immobile è esclusivamente utilizzato per l'attività professionale:

- ◆ acquisto in proprietà: canoni ammortamento indeducibili al 100%;
- ◆ **locazione finanziaria (leasing): canoni deducibili al 100%** ma al netto del valore dell'area, pari al 20%, con durata minima del contratto di leasing di 12 anni;
- ◆ locazione (affitto): canoni deducibili al 100%.

Breve storia della deduzione dei costi relativi all'acquisto di beni immobili esclusivamente strumentali da parte dei professionisti:

tipo di spesa	fino al 2006	2007 - 2009	2010 – 2013	Dal 2014
ammortamento	100% indeducibile	1/3 deducibile	100% indeducibile	100% indeducibile
leasing	100% indeducibile	1/3* deducibile	100% indeducibile	100% deducibile
locazione	100% deducibile	100% deducibile	100% deducibile	100% deducibile

* al netto del costo dell'area considerato forfettariamente pari al 20% del valore dell'immobile.

2- Se l'immobile è utilizzato promiscuamente (sia per uso privato che professionale) e il professionista non ha altro immobile nello stesso comune adibito esclusivamente all'attività professionale:

- ◆ se in proprietà: deducibile il 50% della rendita catastale;
- ◆ se in leasing: deducibile il 50% dei canoni di leasing;
- ◆ se in locazione: deducibile il 50% dei canoni di locazione.

Attenzione! Se il professionista ha un altro immobile utilizzato esclusivamente per l'attività professionale nello stesso comune nel quale si trova l'immobile utilizzato promiscuamente tutti i costi relativi a quest'ultimo bene si intendono non deducibili.

IL LEASING

Per i contratti stipulati dallo 01-01-2014 **sono deducibili i canoni leasing per acquisto dell'immobile da utilizzare per l'attività professionale.**

La durata minima del contratto di leasing deve essere di 12 anni.

Ai canoni deducibili deve essere comunque dedotto il costo dell'area su cui insiste l'immobile, che, se non viene specificato nel contratto di leasing, viene determinato forfaitariamente nella misura del 20% del valore dell'immobile.

Deve trattarsi di utilizzo esclusivo per l'attività professionale per poter dedurre il 100% dei canoni, se invece l'immobile viene utilizzato promiscuamente per l'attività professionale e per l'uso privato da parte del professionista si potranno dedurre il 50% dei canoni leasing.

Acquistandolo in leasing si ha l'inconveniente di dover versare l'IVA al 22% non solo sul valore dell'immobile ma anche sugli interessi che la società di leasing applica.

L'IVA versata diventa un puro costo essendo, per la generalità dei casi, indetraibile in quanto medici e dentisti effettuano normalmente solo operazioni esenti.

OPERAZIONI DI LEASE-BACK

Si tratta di un'operazione per cui il professionista cede l'immobile di sua proprietà alla società di leasing la quale lo cede in leasing allo stesso professionista.

Non si deve trattare naturalmente di operazione elusiva, cioè priva di fondamenti economici e posta in essere al solo fine di avere un risparmio fiscale (ad esempio: utilizzo la liquidità ricevuta dalla cessione dell'immobile alla società di leasing attraverso prelievi del professionista).

Vantaggi:

- ◆ creo liquidità pari al prezzo di cessione dell'immobile alla società di leasing;
- ◆ -se l'immobile è di proprietà del professionista a titolo privato da più di 5 anni o gli è pervenuto da successione nulla deve il venditore al fisco;
- ◆ -creo costi per i prossimi 12 anni essendo il leasing immobiliare deducibile minimo in 12 anni;

Svantaggi:

- ◆ i canoni leasing sono soggetti ad IVA 22%;
- ◆ il costo del leasing immobiliare è deducibile all'80%;
- ◆ quando si venderà l'immobile dopo averlo riscattato la relativa plusvalenza sarà tassabile all'80%.

Qualora il professionista decidesse di non intestare l'immobile nell'attività perché per lui poco conveniente (IVA su canoni, tassazione plusvalenza) è possibile valutare le seguenti tre soluzioni:

1. l'immobile viene intestato al coniuge che poi lo affitta al professionista: la soluzione è vantaggiosa dal punto di vista fiscale soprattutto se nel contratto di locazione si prevede che tutte le spese di manutenzione ricadano sul professionista; tuttavia tale soluzione si scontra con problemi legati ad una eventuale separazione matrimoniale.
2. l'immobile viene intestato ad una società immobiliare di famiglia e poi affittato al professionista: la soluzione è vantaggiosa se la società non si limita alla gestione del solo immobile affittato al professionista ma se viene svolta una vera e propria attività imprenditoriale altrimenti si rischia di incorrere nelle regole delle società non operative e degli studi di settore oltre ad avere costi amministrativi e fiscali molto più elevati dei benefici.
3. intestazione dell'immobile al professionista a titolo privato: questa strada viene percorsa quando non sono percorribili e/o poco convenienti le precedenti strade.

SPESE DI RISTRUTTURAZIONE, AMMODERNAMENTO E MANUTENZIONE

a)-immobili ad uso esclusivo professionale

La nuova normativa prevede che le spese relative all'ammmodernamento, alla ristrutturazione ed alla manutenzione di immobili utilizzati nell'esercizio della professione, siano deducibili tramite **capitalizzazione sul costo dell'immobile**: capitalizzare significa considerare tali costi una miglioria dell'immobile, un incremento di valore e per tale motivo aumento (nel libro cespiti) il valore del mio immobile per un importo pari alla spesa sostenuta ed in seguito speserò le migliorie con il processo di ammortamento dell'immobile stesso.

Nel caso tali spese **non si possano imputare** ad incremento del valore dell'immobile, in quanto spese non migliorative, ma semplicemente conservative (ad esempio la manutenzione ordinaria), tali spese potranno essere portate in deduzione nel limite del 5% del valore totale dei beni ammortizzabili all'inizio dell'esercizio (costo storico, non residuo da ammortizzare). Se le mie spese eccedono il 5% potrò rinviare la parte eccedente suddividendola nei 5 anni successivi.

b)-immobili ad uso promiscuo

Se il professionista utilizza l'immobile per usi professionali e abitativi, le spese oggetto del paragrafo precedente potranno essere capitalizzate al 50% e ammortizzate, oppure, se riferite a manutenzione ordinaria possono essere dedotte nell'esercizio nella misura del 50%.

c)-immobili utilizzati a titolo gratuito (comodato) o immobili di terzi in locazione

Le spese relative all'ammmodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione non possono essere considerate incrementative e quindi sono spesabili nel limite del 5% del costo complessivo dei beni ammortizzabili e l'eccedenza è deducibile nei 5 periodi successivi.

ESTROMISSIONE

Per estromissione si intende la fuoriuscita dalla sfera dell'attività professionale dell'immobile strumentale (ad esempio per cessazione dell'attività o perché l'immobile non è ritenuto più consono all'attività professionale).

Dal punto di vista I.V.A.

Il professionista medico che nulla ha potuto detrarre per I.V.A. sull'acquisto dell'immobile strumentale, in quanto soggetto a pro-rata I.V.A. al 100%, non dovrà versare l'I.V.A.:

- ◆ sull'autoconsumo in proprio (operazione esclusa da I.V.A. ai sensi art. 2 D.P.R. 633/72.: non trasferisco la proprietà dell'immobile, ne determino l'utilizzo privato e non più strumentale all'attività professionale);
- ◆ sulla cessione a terzi (operazione esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, n. 27 – *quinquies* D.P.R. 633/72); l'atto notarile sarà, non essendo l'operazione assoggettata all'I.V.A., soggetto ad imposta di registro 9% e ipotecarie e catastali (€ 50,00+50,00).

Dal punto di vista delle imposte sui redditi

Dato che per gli immobili acquistati dallo 01-01-2010 il professionista non può dedurre alcun costo, la plusvalenza (cioè il maggior valore dato dalla differenza tra valore di cessione e valore contabile residuo) che deriverà dalla successiva cessione dell'immobile non sarà considerata tassabile.

Al contrario, per gli immobili strumentali acquistati nel triennio 2007-2009, per i quali come abbiamo detto il professionista può continuare anche successivamente allo 01-01-2010 a dedurre i costi di acquisto (quota ammortamento o canoni di locazione finanziaria), e per quelli acquistati con contratto di leasing stipulato dallo 01-01-2014, la plusvalenza che si realizzerà al momento dell'estromissione dell'immobile sarà considerata tassabile.

Resterà esclusa da tassazione solo il 20% del valore di cessione dell'immobile per previsione del decreto Bersani-Visco.

OSSERVAZIONI FINALI

La norma relativa agli immobili dei professionisti è poco chiara e sicuramente necessita di integrazioni che dovranno riguardare almeno i seguenti punti:

- 1) il professionista dovrebbe essere lasciato libero di decidere, come avviene per le imprese e ditte individuali, se considerare l'immobile inerente alla propria attività oppure se considerarlo appartenente alla sfera privata.
- 2) occorrerà una norma che stabilisca definitivamente che l'immobile è deducibile sempre, e non solamente per gli acquisti effettuati nel triennio 2007-2009 o per quelli effettuati con contratto di leasing stipulato dallo 01-01-2014.
- 3) andrà riscritta la norma sulle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione in quanto queste spese sono sempre spese da capitalizzare, a meno che si tratti di semplice manutenzione ordinaria. Unica eccezione sono le spese di riedificazione dell'immobile in caso di sua distruzione per incendio o altra causa.

IMMOBILI E CEDOLARE SECCA

Con l'avvento del federalismo fiscale dal 2011 è stato introdotto il regime di tassazione della cedolare secca sugli affitti, che prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva.

L'opzione per tale regime spetta esclusivamente al locatore titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile per contratti di locazione aventi oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locati per finalità abitative.

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

La base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti (100%) al quale si applica un'aliquota del 21% per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero.

È prevista inoltre un'aliquota agevolata del 15%, ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017, per i contratti di locazione a canone concordato per immobili situati in alcuni Comuni.

Essendo la cedolare un'imposta sostitutiva non sono più dovute oltre all'IRPEF altre imposte tra cui:

- ◆ Addizionale regionale;
- ◆ Addizionale comunale;
- ◆ Imposta di bollo sulla registrazione (marche da bollo);
- ◆ Imposta di registro: per la registrazione, per le proroghe ed i rinnovi annuali.

La convenienza della cedolare secca va valutata caso per caso a seconda dell'ammontare e della tipologia di reddito (locazione, pensione, lavoro dipendente, lavoro autonomo, impresa) del contribuente. In ogni caso si può sicuramente affermare che è conveniente optare per la cedolare secca quando si dispone di redditi complessivi superiori ai 30.000 €.

Vediamo un esempio che mette a confronto immobili soggetti a cedolare secca ed a locazione ordinaria (base imponibile 95%)

Ipotesi un contribuente con reddito da lavoro autonomo nel 2013 di 30.000 €
Decide di affittare un immobile di sua proprietà ad un canone di 8.500 € l'anno.

DATI	IMPORTI	
Canone annuale	8.500,00	
Canone concordato in comune ad alta tensione abitativa	NO	
numero marche da bollo sulle copie del contratto	2	
Incremento annuale del canone (indice Istat)	1,50%	
percentuale incremento canone (100% o 75%)	75,00%	
Reddito imponibile (senza canone)	30.000,00	

	0,80%	
addizionale comunale IRPEF	0,80%	
	Con Cedolare Secca	Senza Cedolare Secca
IRPEF	7.720,00	10.789,00
addizionale regionale IRPEF (Lombardia)	425,00	564,00

IX. L'immobile il medico

addizionale comunale IRPEF	144,00	209,00
cedolare secca	1.785,00	-
imposta di registro	-	85,00
marche da bollo	-	29,24
mancato adeguamento ISTAT	95,63	-
TOTALE	10.169,63	11.676,24
	(1.506,61)	
Ordine dei Dottori Commercialisti e degli esperti Contabili di Brescia		
<i>Commissione Consultiva Imposte Dirette</i> ©2011		

All'importo delle imposte senza cedolare vanno tolte le detrazioni da lavoro autonomo che nel nostro caso sono pari a 363 €: $11.676 - 363 = 11.313$ €

Come si vede dall'esempio la convenienza è di 1.143 €