Studio BBM Associati

IMMOBILI PER PROFESSIONISTI: IMPOSTE, LEASING E PLUSVALENZE 2025, COSA CONVIENE DAVVERO ED ESEMPIO PRATICO

Parte 1

N. 200 | 3 Novembre 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 200 DEL 3 NOVEMBRE 2025

Come già indicato in DMZ Aggiorna precedenti, dal 2025 è cambiata la tassazione sugli immobili usati dai professionisti: sono stati eliminati precedenti vantaggi ed approvate nuove regole su plusvalenze e leasing.

Abbiamo pertanto ritenuto potesse essere utile elencare in questo DMZ Aggiorna cosa valutare prima di scegliere tra acquisto, affitto o locazione finanziaria.

Gli immobili utilizzati dai professionisti come beni strumentali possono essere “posseduti” in diverse forme. L’acquisto a titolo di proprietà non è l’unica forma in quanto l’immobile può essere detenuto sulla base di un contratto di locazione finanziaria.

Una delle variabili che incide sensibilmente sulla scelta è costituita dai vantaggi fiscali e dal “peso” delle imposte qualora l’immobile venga successivamente ceduto realizzando una plusvalenza. Si deve però tenere conto delle ultime novità entrate in vigore con l’approvazione della riforma dei criteri di determinazione dei redditi di lavoro autonomo. Un D.lgs del 2024 ha previsto la rilevanza fiscale delle sopravvenienze attive anche a seguito della cessione del contratto di leasing. La scelta può dunque essere fortemente influenzata dalla variabile fiscale.

Nell’ipotesi in cui il professionista abbia deciso di acquistare l’immobile da utilizzare quale sede dello studio, la deducibilità delle quote di ammortamento dipende dalla data di acquisto degli immobili strumentali.

L’unico caso in cui le quote di ammortamento sono deducibili e l’eventuale plusvalenza realizzata concorre alla formazione del reddito di lavoro autonomo, riguarda gli immobili acquistati nel triennio 2007 – 2009. In realtà, le quote di ammortamento sono deducibili anche se l’immobile strumentale è stato acquistato entro il 14/6/1990. Tuttavia, in questa ipotesi, l’eventuale plusvalenza realizzata sarà irrilevante. In tutti gli altri casi l’operazione sarà fiscalmente neutra.

Per effetto dell’indeducibilità degli ammortamenti il professionista verserà le imposte su un reddito effettivo inferiore all’imponibile fiscale (più elevato), ma la plusvalenza realizzata con la cessione non sarà soggetta ad imposizione.

La situazione è radicalmente diversa per gli immobili utilizzati in base ad un contratto di leasing. In questo caso il regime fiscale è più favorevole, ma l’operazione deve essere valutata nel suo complesso tenendo conto anche delle conseguenze all’atto dell’eventuale cessione.

I contratti stipulati nel triennio 2007 – 2009 hanno consentito la deducibilità dei canoni.

Dopo il predetto triennio, per i contratti stipulati fino al 31 dicembre 2013 gli esercenti arti e professioni non hanno potuto considerare in deduzione il costo.

Invece, il costo è tornato ad essere deducibile per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014 in avanti in un periodo minimo di 12 anni.

Nel DMZ Aggiorna di domani si completerà la trattazione del tema iniziato oggi.

Lo Studio resta a completa disposizione.

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/immobili-per-professionisti-imposte-leasing-e-plusvalenze-2025-cosa-conviene-davvero-ed-esempio-pratico-prima-parte/