Studio BBM Associati

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

Parte 2

N. 201 | 4 Novembre 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 201 DEL 4 NOVEMBRE 2025

Nel DMZ Aggiorna di oggi si completa la trattazione del tema iniziato ieri.

Sulla base delle considerazioni svolte nel DMZ Aggiorna di ieri, sembrerebbe che l'acquisizione dell'immobile strumentale in leasing sia la modalità più conveniente. Tuttavia, si deve considerare che la deducibilità dei canoni può determinare, nell'ipotesi di successiva cessione, la tassazione dell'eventuale plusvalenza concorrendo la stessa alla determinazione del reddito professionale.

Il professionista potrebbe riscattare il bene al termine del contratto.

L'importo pagato a titolo di riscatto non è ammortizzabile stante l'indeducibilità delle quote di ammortamento. A tal proposito l'Agenzia delle entrate ha però sostenuto che, in sede di determinazione del trattamento fiscale da riservare ai beni acquisiti tramite leasing si debba attribuire rilevanza all'originaria stipulazione del contratto di locazione finanziaria.

Pertanto, se canoni di locazione, sono stati considerati in deduzione (contratto stipulato dal 1° gennaio 2014 in avanti), l'eventuale cessione successiva al riscatto potrebbe dare luogo ad una plusvalenza rilevante ai fini del reddito di lavoro autonomo. Conseguentemente, il risparmio delle imposte ottenuto con la deducibilità dei canoni potrebbe essere vanificato successivamente per effetto della rilevanza fiscale della plusvalenza.

In base alle novità previste dal D.Lgs del 2024 non si trae alcun vantaggio neppure dalla cessione del contratto di leasing. In precedenza, prima della riforma, al termine del leasing il professionista poteva effettuare la cessione del contratto in favore del coniuge che esercitando il riscatto procedeva in un secondo momento all'alienazione del bene.

In questo caso, l'eventuale plusvalenza non concorreva alla determinazione del reddito professionale e non costituiva neppure reddito diverso se la cessione fosse stata effettuata dopo cinque anni dall'avvenuto riscatto da parte del coniuge.

Ora, invece, la norma prevede che in caso di cessione del contratto di leasing, concorre a formare il reddito il valore normale dell'immobile, al netto del prezzo di riscatto e dei canoni relativi alla residua durata attualizzati alla data della cessione e al netto della quota capitale dei canoni già maturati indeducibili in quanto riferibili al terreno.

Invece, nella diversa ipotesi di locazione, i canoni sono integralmente deducibili e in mancanza del titolo di proprietà non sussiste il problema delle plusvalenze.

Esempio

Ai fini della determinazione della plusvalenza si devono tenere in considerazione i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate con la circolare n. 47/E del 2008. Si deve tenere conto del rapporto tra canoni dedotti e canoni stanziati. In pratica si deve assoggettare ad imposizione soltanto la quota della plusvalenza corrispondente al rapporto tra l'ammontare delle quote capitale dei canoni leasing dedotti e l'importo complessivo di queste ultime e del prezzo di riscatto

- Corrispettivo cessione immobile 500.000 euro
- Prezzo di riscatto 50.000 euro;
- Canoni di locazione finanziaria (quota capitale) considerati in deduzione 400.000 euro;
- Rapporto 400.000/450.000 (400.000 + 50.000) = 88,89%
- Plusvalenza 450.000 (500.000 – 50.000)
- Plusvalenza rilevante fiscalmente = 450.000 x 88,89% = 400.005,00 euro

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-seconda-parte/