



UDIENZE DI ASSISTENZA  
AGLI ISCRITTI ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DI MILANO  
IN MATERIA TRIBUTARIA

n. 2

## L'ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE PRESSO LA PROPRIA ABITAZIONE. LA DEDUCIBILITA' FISCALE DEI COSTI DEGLI IMMOBILI E DEI SERVIZI COMUNI

**Prof. FRANCO PONTANI**

*(ha collaborato per la ricerca bibliografica e normativa*

*il Dott. FEDERICO GIACOMELLI;*

*ha presenziato alle udienze il Dott. ANDREA CAPPELLETTI)*

La disciplina fondamentale della deducibilità dei costi degli immobili adibiti all'esercizio di attività professionali si rinvia preliminarmente nella L. 17 febbraio 1985, n. 17 (detta "Visentini-ter"), che ha regolato i criteri di deduzione dei costi concernenti l'uso professionale della propria abitazione nella determinazione del reddito professionale per l'esercizio dell'attività di lavoratore autonomo.

Queste disposizioni sono state incorporate nell'art. 50 del TUIR, successivamente modificato dal D.L. 2 marzo 1989, n. 69 convertito con la legge 27 aprile 1989, n. 154, nonché dalla L. 26 giugno 1990, n. 165, di conversione al D.L. 27 aprile 1990, n. 90.

La questione non è di modesto rilievo in quanto in almeno due casi si verifica il fenomeno dell'esercizio dell'attività professionale presso l'abitazione del professionista: quando il professionista è agli inizi della propria "carriera professionale" e quando si trova in trend di progressivo "disimpegno". Inoltre, il caso si presenta per molti di coloro che esercitano l'attività professionale con la formula del "part-time".

Il tema in discussione è riconducibile al principio dell'utilizzo promiscuo di beni nel contesto dell'esercizio dell'attività professionale e di quello coerente con il soddisfacimento della necessità privata della persona fisica e dei suoi conviventi familiari, prescindendo dalla natura della convivenza (famiglia di fatto o di diritto). I principi generali ispiratori del concetto di promiscuità sono gli stessi che sono vigenti per i veicoli ad uso promiscuo, con una differenza, tuttavia, che ci sembra rilevante nel caso dell'abitazione ad uso promiscuo, e cioè che la destinazione primaria è quella abitativa privata e non quella professionale.

0000

Per gli immobili che vengono utilizzati promiscuamente e che sono di proprietà del professionista o che in forza di contratto (in genere di leasing) sono destinati a diventarlo, è riconosciuta fiscalmente deducibile, ai fini della determinazione del reddito professionale, una somma pari al 50% della rendita catastale (rivalutata) ovvero al 50% del canone di locazione finanziaria se trattasi di con-

tratto stipulato prima del 15.06.1990; per gli immobili non di proprietà, ma in locazione, la deduzione dei costi riconosciuta ai fini fiscali è pari al 50% del canone stesso; tutto ciò a condizione che il professionista non disponga, nel medesimo comune, di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione. Nella stessa misura sono deducibili le spese (costi seguiti da uscite monetarie nello stesso periodo di imposta) per i servizi relativi a tali immobili (energia elettrica, riscaldamento, servizi di sicurezza generale e portierato centralizzati, servizi di pulizia centralizzati e/o specificatamente destinati alla specifica unità immobiliare occupata dal professionista).

Giova sottolineare che per uso "promiscuo" s'intende, come anticipato, l'utilizzo dell'unità abitativa sia per uso personale o familiare che professionale. Quindi la promiscuità dell'utilizzo dell'immobile non deriva dalla condivisione dei locali con altri professionisti per lo stesso uso, ma esclusivamente dall'uso congiunto abitativo e professionale da parte dello stesso soggetto.

0000

L'art. 50, comma 3 del TUIR, così come modificato dall'art. 31 D.L. 41/95, convertito dalla L. 85/95, prevede, inoltre, la deducibilità ai fini fiscali del 50% delle spese relative all'ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili utilizzati ad uso promiscuo. Il contenuto della relazione governativa all'art. 31 e l'impostazione sistematica dell'art. 50 fanno ritenere che il legislatore abbia inteso prevedere, quando tali costi (nel senso di uscite monetarie a questo titolo) siano specificatamente riferiti all'unità immobiliare occupata, la deducibilità al 50% delle quote di ammortamento di tali costi (spese) di manutenzione (ovvero annual-

mente il 10% del costo (spese) complessivo(a), considerata l'aliquota di ammortamento annuale del 20%). Tale ammortamento si applica a partire dalle spese straordinarie sostenute nel 1995. Nella misura del 50% deve invece intendersi la deducibilità dei costi (spese) di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, del costo (spesa) sostenuto, se pertinente l'immobile nel suo complesso ed addebitato all'utilizzatore dell'unità immobiliare occupata attraverso le spese condominiali per quanto a lui attribuibili in base alle ripartizioni millesimali.

Dal momento che, per i professionisti il periodo d'imposta è quello annuale, la norma si applica ai costi (spese) sostenuti(e) dall'1 gennaio 1995.

Ci si è posti il problema se possano essere assimilabili, nel contesto dell'utilizzazione promiscua dell'immobile, in proprietà od in locazione, ai costi (spese) sopra descritti(e) quelli(e) inerenti l'uso di apparecchi telefonici o quello pertinente impianti di sicurezza. E' ragionevole ritenere che nel contesto del concetto di promiscuità possa essere applicabile la regola di deducibilità, ai fini fiscali, di questi costi (spese) al 50%: indubbiamente, per i sistemi di sicurezza e di allarme avverso le intrusioni indesiderate, in modo indiretto; su fondamento analogico, per ciò che concerne i costi (spese) telefonici(che), se ci si riferisce al comma 3 bis dell'art. 50, comma 1, lett. b. del D.L. 13 maggio 1991 n. 151 convertito nella L. 12 luglio 1991 n. 202; obiettivamente per quest'ultimo caso di specie potrebbe valere la interpretazione più restrittiva, sul fondamento della cosiddetta "bolletta trasparente", della deducibilità dei costi (spese) connessi(e), per gli elementi variabili, alle telefonate riconducibili sicuramente a rapporti di natura professionale (si potrebbe considerare deducibile al 50% il costo (spesa) base dell'utenza telefoni-

ca, deducibilità da valutare, tuttavia, in assenza di specifici riferimenti normativi, in relazione al principio della destinazione di inerenza principale che, come abbiamo visto, è "rovesciato" rispetto a quello dell'uso promiscuo dei veicoli (autovetture, ciclomotori, ecc.).

0000

Ai fini della valutazione della promiscuità nell'utilizzo dell'immobile, è necessario considerare l'eventualità che in sede di accertamento l'Autorità Fiscale assuma a riferimento anche il regolamento condominiale nella misura in cui da questo risulti uno specifico divieto all'utilizzo promiscuo dell'immobile, ribaltando in capo al contribuente l'onere della prova dell'effettiva utilizzazione di parte dell'abitazione per l'attività professionale.

Per i costi (spese) che sono considerati fiscalmente deducibili non appare risolta con sicurezza la questione della detraibilità dell'IVA in relazione a talune delle prestazioni effettuate da terzi per le quali non vi è una espressa declaratoria normativa di indetraibilità dell'IVA in qualsiasi condizione si realizzi il rapporto. La prassi dei comportamenti ha indotto frequentemente i professionisti che operano in questo regime di promiscuità di utilizzo dell'immobile a rendere indetraibile l'IVA anche per la parte di costo (spesa) riconosciuta fiscalmente deducibile ai fini della determinazione del reddito professionale. In ogni caso l'IVA sul-

l'acquisto o sul leasing dello studio professionale o altro immobile utilizzato per l'attività di lavoro autonomo è totalmente indetraibile, ai sensi dell'art. 19, comma 2, lett. e-quater del D.P.R. 633/72.

0000

Come precisato in relazione all'uso promiscuo dei mezzi di veicolazione (vedi Newsletter n. 1), vale anche in questo caso la considerazione inerente la "promiscuità" temporalmente limitata. Se il professionista svolge l'attività di lavoro part-time, nel senso che è per parte del tempo lavoratore dipendente, non può valere, a nostro avviso, la deducibilità dei costi (spese) promiscui(e) dell'immobile e dei correlati servizi comuni nella misura del 50%.

Se il lavoratore autonomo svolge al 50% la sua attività come lavoratore subordinato potrà utilizzare in modo promiscuo l'abitazione soltanto per il 50% e quindi la deducibilità dei costi (spese) non potrà essere altro che in proporzione all'effettivo utilizzo dell'abitazione per l'attività professionale e ciò ad evitare le discriminazioni tra contribuente e contribuente come più ampiamente descritto nella Newsletter n. 1 a cui si fa rinvio.

0000

Per l'intera materia è in atto una evoluzione normativa che esplicherà, se confermata, i suoi effetti dal gennaio 1998.

© Copyright Studio Prof. Franco Pontani - MILANO - Piazza Castello 5

Riproduzione consentita in esclusiva all'Ordine degli Ingegneri di Milano.

Ogni riproduzione parziale o totale da parte di terzi diversi dall'Ordine degli Ingegneri di Milano è severamente vietata, salvo preventiva autorizzazione scritta.

Insero redazionale "Notiziario dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano" n. 3, aprile 1998.