

COME L'ODONTOIATRA PUO' DEDURSI IL COSTO DELLO STUDIO

Le nuove opportunità (ma anche i limiti) introdotte dalla Finanziaria 2007

A cura di Federico Moine e Stefania Branca

L'unica norma di favore introdotta dalla Legge Finanziaria per il 2007 per i lavoratori autonomi riguarda la possibilità di portare in deduzione (seppur con alcune limitazioni) il costo per l'acquisto dell'immobile utilizzato per l'attività professionale.

Le nuove disposizioni si applicano per gli immobili professionali acquistati, anche tramite contratto di leasing, nel periodo che va dal 1^a gennaio 2007 al 31 dicembre 2009. Non valgono quindi per gli immobili acquistati fino al 31 dicembre 2006 e non varranno per quelli acquisiti a partire dal 1^a gennaio 2010.

Ricordiamo che in precedenza l'odontoiatra che avesse acquistato a proprio nome lo studio non beneficiava di alcuna deduzione, se non quella di dedurre l'ammontare della rendita catastale in caso di leasing. Con la nuova disciplina, viceversa, viene consentita la deducibilità del costo dell'immobile secondo le seguenti nuove regole:

- 1) Acquisto diretto o costruzione dell'immobile ad esclusivo uso professionale: sono deducibili per competenza le quote annue di ammortamento, pari al 3% del costo sostenuto. Però, negli anni 2007, 2008 e 2009 la deducibilità è ridotta ad un terzo. Inoltre, dal costo dell'immobile occorre scomputare il valore delle aree su cui insiste il fabbricato, pari al maggiore tra il valore contabile e quello corrispondente al 20% del costo complessivo dell'immobile. A titolo esemplificativo, nel caso di acquisto di un immobile del valore di 300.000= euro, il costo complessivamente deducibile non potrà superare i 240.000= euro ed inoltre negli anni 2007, 2008 e 2009 la deduzione dell'ammortamento sarà limitata ad un terzo dell'importo.
- 2) Acquisto dell'immobile in leasing ad esclusivo uso professionale: allo stesso modo, ma sempre con le stesse limitazioni, risultano deducibili per competenza (e non per cassa) i canoni di leasing relativi all'acquisto dello studio. La durata minima del contratto di leasing deve risultare di 15 anni.
- 3) Acquisto di immobili ad uso promiscuo, cioè utilizzati sia per l'attività che per fini personali: in tal caso l'acquisto diretto è penalizzante, poiché consente la deducibilità soltanto della rendita catastale, mentre l'acquisto in leasing risulta più vantaggioso poiché consente di dedurre il 50% dei relativi canoni.

Questo è dunque il nuovo panorama che si presenta a seguito della Legge Finanziaria 2007. Da un lato si ampliano le possibilità di deduzione, ma dall'altro vi sono le rilevanti limitazioni che abbiamo visto, che stanno per il momento ancora costituendo oggetto di riflessione da parte dei professionisti interessati all'acquisto dello studio.

Va inoltre considerato un altro punto importante e cioè l'emersione di plusvalenze tassabili nel caso di futura vendita o assegnazione a se stesso dell'immobile. Infatti, la ben nota Legge Bersani ha sancito la tassabilità delle plusvalenze relative ai beni strumentali in capo ai professionisti, tra cui la Finanziaria ha poi ricompreso anche quelle sui beni immobili strumentali. Anche questa è dunque una variabile importante di cui tener conto, poiché inevitabilmente rappresenta un problema dinanzi al quale l'odontoiatra che abbia acquistato l'immobile si troverà prima o poi di fronte. Per inciso, la plusvalenza sarà pari alla differenza tra prezzo di vendita e costo non ammortizzato dello studio.

Infine, merita una segnalazione la strada che molti professionisti hanno nel corso degli anni intrapreso per acquistare l'immobile in cui ha sede lo studio e cioè la creazione di una piccola società immobiliare di famiglia, che procede all'acquisto dell'immobile, diretto o in leasing, per poi affittarlo all'odontoiatra. In tal modo la società deduce il costo dell'acquisto, che copre con l'incasso del canone di locazione. L'odontoiatra, a sua volta, può dedurre interamente il costo del canone di locazione. Tale scelta rimane ad oggi ancora valida, ma per la sua attuabilità di

deve tener conto di nuove norme restrittive introdotte in materia di cosiddette “società di comodo” , in virtù delle quali la società immobiliare dovrà comunque poter conseguire un ammontare di ricavi ritenuti congrui dal Fisco per non subire un accertamento tributario.