

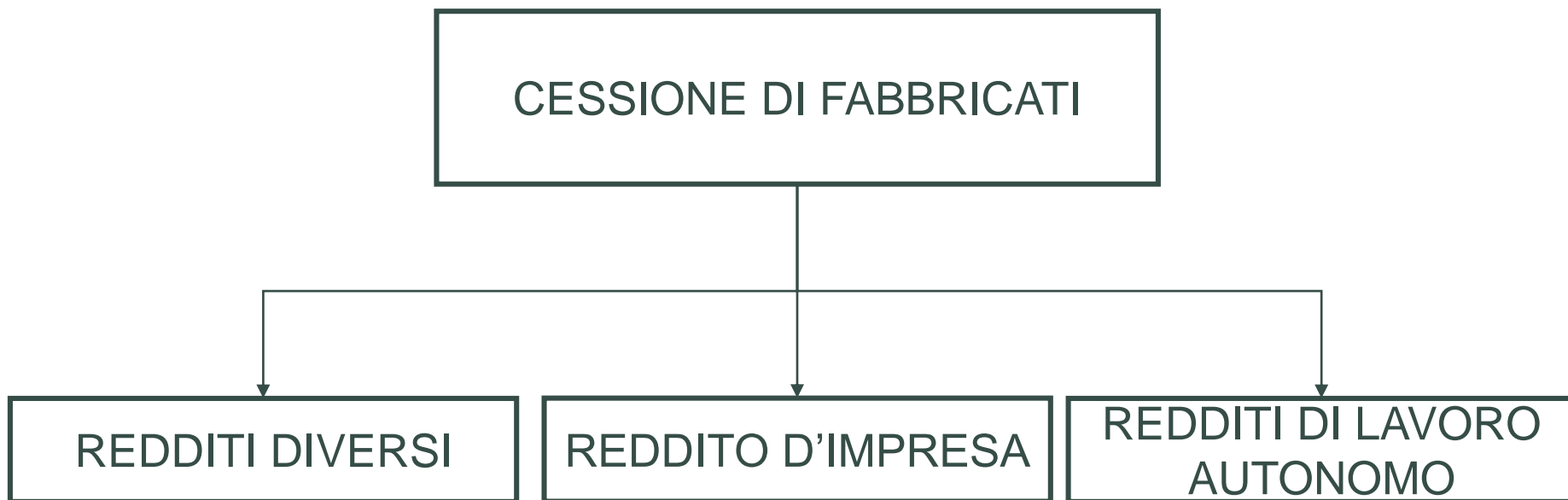
COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DI IMMOBILI

A cura di Alessandro Cotto

INDICE

- 🏠 Inquadramento generale
- 🏠 Immobili del professionista
- 🏠 Autoconsumo
- 🏠 Morosità del conduttore

GLI IMMOBILI NEL TUIR



CESSIONE PERSONE FISICHE

- ❖ CORRISPETTIVO $>$ COSTO
- ❖ VENDITA ENTRO 5 ANNI DALLA COSTRUZIONE O ACQUISTO
- ❖ UNITÀ IMMOBILIARI NON ADIBITE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

LOCAZIONE PERSONE FISICHE

IL MAGGIORE TRA:

- ❖ **CANONE DI LOCAZIONE RIDOTTO DEL 5%**
- ❖ **RENDITA CATASTALE RIVALUTATA**

PROFESSIONISTI

Il reddito è costituito dalla differenza tra l'ammontare dei compensi in denaro o in natura percepiti nel periodo di imposta, anche sotto forma di partecipazione agli utili, e quello delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'arte o della professione

IMMOBILE STRUMENTALE

È STRUMENTALE L'IMMOBILE UTILIZZATO
ESCLUSIVAMENTE PER L'ESERCIZIO
DELL'ARTE O PROFESSIONE

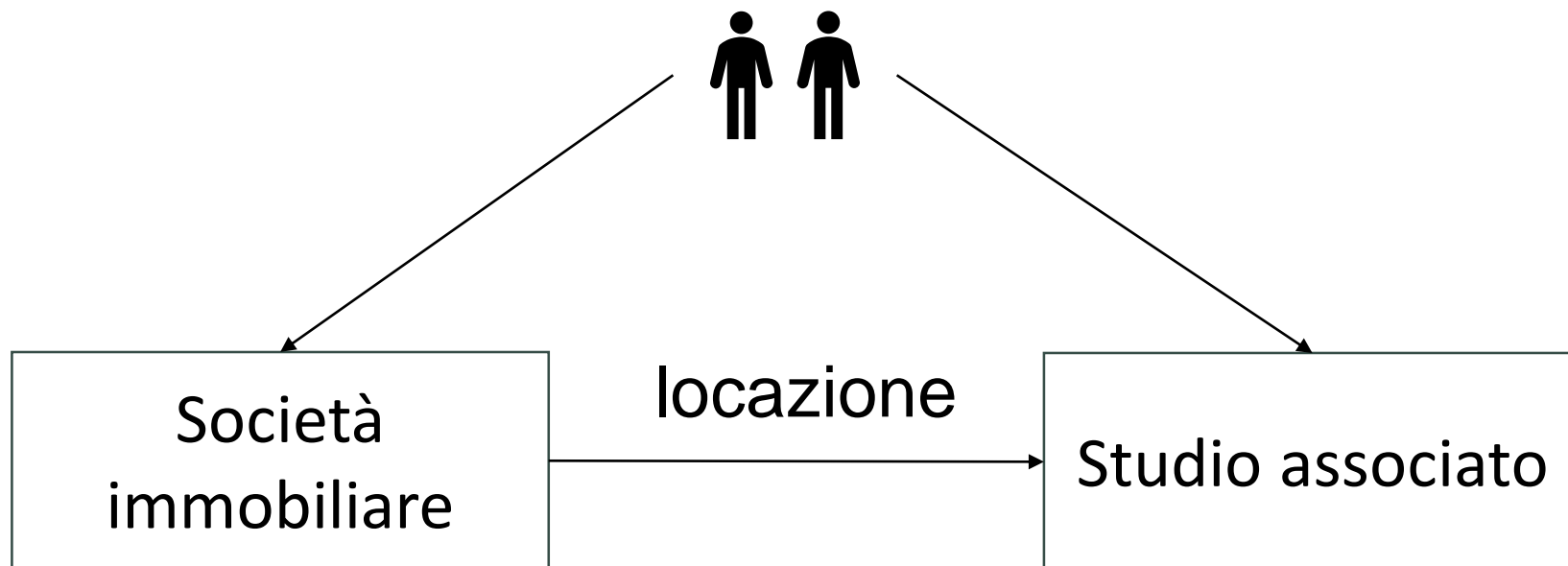
ART. 43 COMMA 2 DEL TUIR

IMMOBILI DI PROPRIETÀ

Data di acquisto o costruzione:

- ❖ fino al 14 giugno 1990
- ❖ 5 giugno 1990 al 31 dicembre 2006
- ❖ dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009
- ❖ dal 1° gennaio 2010 in poi

IMMOBILI DI PROPRIETÀ



IMMOBILI IN LEASING

15.6.1990

31.12.2006

31.12.2009

1.1.2014

Canoni indeducibili
Deducibile la rendita

Canoni
deducibili

Canoni
indeducibili

Canoni
deducibili

IMMOBILI IN LEASING

«in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni. Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili dei beni immobili strumentali, si applica l'articolo 36, commi 7 e 7-bis, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248»

IMMOBILI IN LEASING

Importo rata	Quota capitale	Quota interessi
3.376	2166	1210
Deduzione	1732	1210



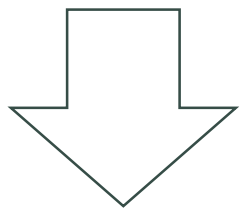
Occorre scorporare il valore dell'area, pari al 20%

SPESE DI AMMODERNAMENTO

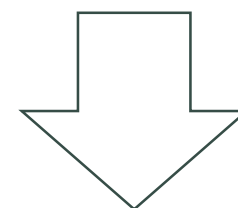
Le spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione che per le loro caratteristiche non sono imputabili ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono, sono deducibili, nel periodo d'imposta di sostenimento, nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili; l'eccedenza è deducibile in quote costanti nei 5 periodi d'imposta successivi

IMMOBILI AD USO PROMISCOUO

«a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o professione»



**Rendita
deducibile al 50%**



**Canone di leasing
deducibile al 50%**

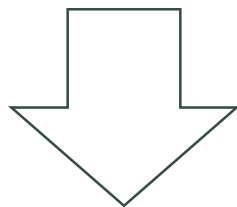
IMMOBILI AD USO PROMISCUO

le spese per i servizi relativi agli immobili nonché quelle relative all'ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione degli immobili utilizzati, che per le loro caratteristiche non sono imputabili ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono sono deducibili al 50%

IMMOBILI AD USO PROMISCUO

Detrazione risparmio energetico

«le spese possono essere dedotte dai compensi percepiti secondo le regole di determinazione del reddito di lavoro autonomo e tale deduzione non comporta il venir meno del diritto alla detrazione»



Circ. 20/2011

IMMOBILI AD USO PROMISCUO

Spesa per risparmio energetico	30.000
Detrazione (su 10 anni)	19.500
Deduzione del costo (su 6 anni)	15.000

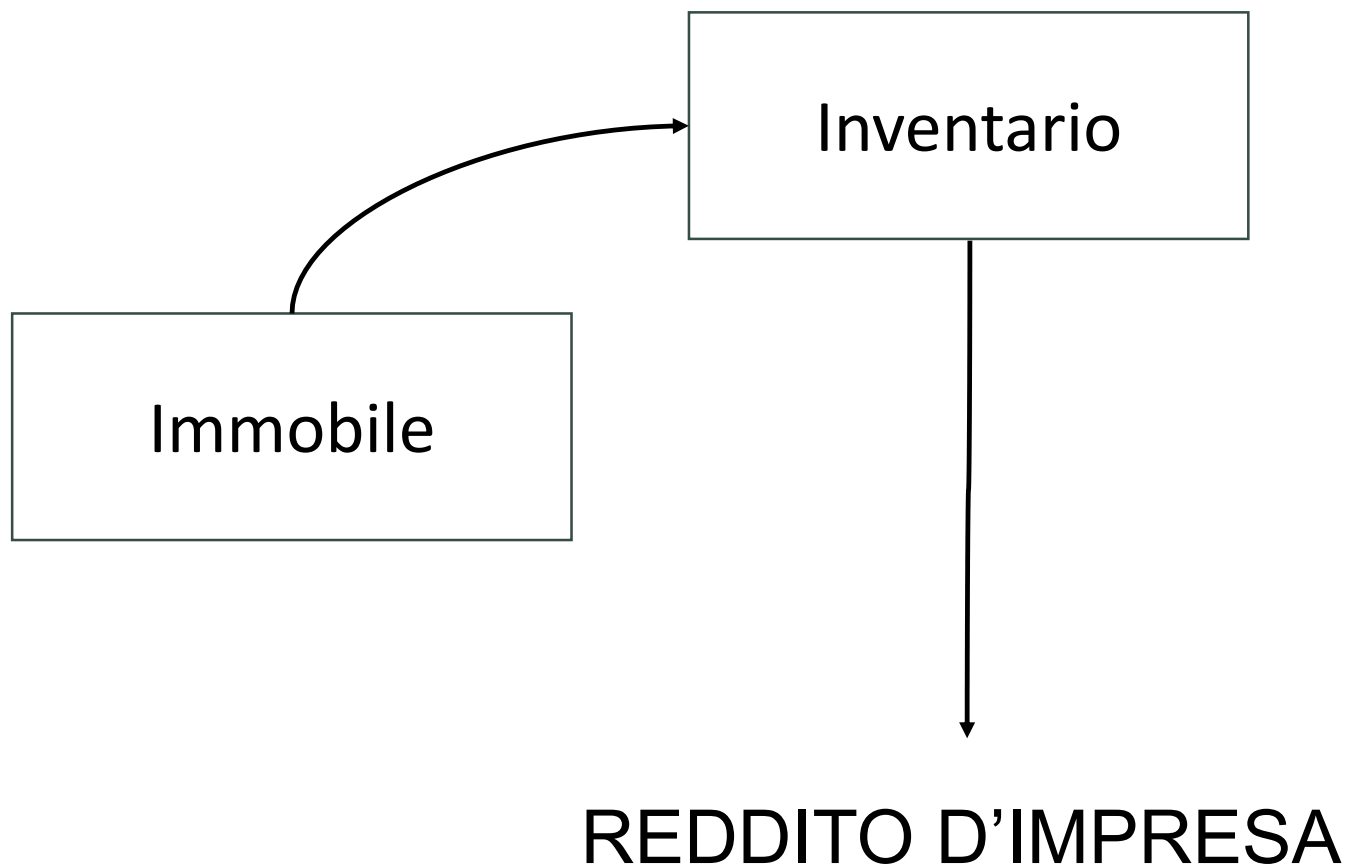
AUTOCONSUMO

Con l'autoconsumo un bene precedentemente utilizzato per l'attività d'impresa viene distolto dalla sua originaria funzione per essere destinato a scopi prettamente privati, pur in assenza di un trasferimento giuridico del bene.

AUTOCONSUMO

«Gli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 43 si considerano relativi all'impresa solo se indicati nell'inventario; per i soggetti indicati nell'articolo 66, tale indicazione può essere effettuata nel registro dei beni ammortizzabili»

AUTOCONSUMO



MOROSITÀ DEL CONDUTTORE

«I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica la tassazione separata»

MOROSITÀ DEL CONDUTTORE

Inizio morosità

Intimazione di sfratto

convalida



Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.