

**Risparmiare sul costo dei locali.** Sempre più spesso i professionisti non acquistano direttamente l'immobile da usare come sede ma ricorrono alla locazione da una società in cui hanno quote - I giudici tributari aprono all'agevolazione, negata invece dal Fisco

# Canone deducibile se lo studio è in auto-affitto

Nicola Forte

**S**ono sempre più frequenti i casi in cui i professionisti non acquistano direttamente l'immobile utilizzato quale sede professionale dell'attività, ma l'operazione viene effettuata da una società immobiliare della quale detengono le quote di partecipazione. La società acquirente concede successivamente in locazione l'immobile al professionista, il quale deduce dal reddito professionale i canoni.

L'Agenzia delle entrate ritiene, però, che il costo rappresentato dai canoni di locazione sia indeducibile dal professionista che sostiene l'onere. Le contestazioni fiscali sono essenzialmente fondate su due argomentazioni.

## Le obiezioni del Fisco

La prima fa perno sul cosiddetto abuso del diritto. Secondo il Fisco non sussiste né evasione, né elusione. L'acquisto dell'immobile effettuato dalla società è vero e legittimo, come pure la stipula del successivo contratto di locazione. Tuttavia, secondo questa tesi, il professionista ricorrebbe a tale schema negoziale (di per sé lecito) al solo fine di ottenere un vantaggio fiscale illegittimo (il risparmio d'imposta). Ciò anche in ragione del fatto che l'eventuale acquisto dello studio direttamente da parte del professionista darebbe luogo all'indeducibilità del costo.

La seconda ragione riguarda l'eccessiva onerosità delle somme pagate. Pertanto, se il canone di locazione è superiore a quello di mercato, l'Agenzia delle entrate ritiene indeducibile la differenza.

Le decisioni della giurisprudenza

più recente sono nella maggior parte dei casi favorevoli al contribuente. Inoltre il legislatore fiscale è intervenuto di recente fornendo la definizione di abuso del diritto (articolo 10-bis della legge 212 del 2000): i canoni di locazione finanziaria per l'acquisto dello studio del professionista sono deducibili a condizione che il contratto sia stato stipulato dal 1° gennaio 2014 e il costo sia imputato per non meno di 12 anni. In ogni caso oggi non è affatto vero che il professionista debba ricorrere allo strumento della società di servizi per considerare il costo deducibile. In alternativa, come ricordato, può ricorrere alla stipula di un contratto di leasing (si veda il Sole 24 Ore del 18 giugno 2018).

## L'abuso del diritto

Secondo quanto affermato dalla nuova disposizione (l'articolo 10-bis citato), se il contribuente si avvale di scelte cui il sistema accorda un trattamento fiscale più favorevole rispetto ad altre possibilità, la scelta non può essere contestata. Si realizza l'abuso quando il vantaggio conseguito è indebito e non è riconducibile all'evasione. Invece nell'ipotesi di abuso il vantaggio fiscale deve essere illegittimo. Secondo la sentenza 12/2/18 della commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia rimane ferma la libertà di scelta del contribuente tra regimi opzionali diversi offerti dalla legge per operazioni che determinano un diverso onere fiscale. È l'ordinamento che consente di scegliere e quindi in questi casi il risparmio è legittimo.

Nello stesso senso si è orientata la sentenza 405/4/18 della commissione tributaria regionale del Piemonte, come pure la Ctp di Alessandria con la sentenza 386/1/2016.

In senso favorevole ai contribuenti si sono espresse anche la Ctr delle Marche (sentenza 536/6/17) e quella del Veneto (sentenza 1141/12/16). La commissione del Veneto ha valorizzato la mancanza di un indebito vantaggio fiscale in quanto la società aveva effettuato investimenti in diverse iniziative immobiliari, oltre alla detenzione e locazione dello studio professionale. Inoltre, una valida ragione, è stata individuata nella volontà di non esporre il patrimonio immobiliare ai rischi professionali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL PRINCIPIO

### L'abuso del diritto

Non c'è abuso del diritto se tramite l'operazione il contribuente realizza un legittimo risparmio di imposta: la possibilità di scegliere liberamente tra diverse soluzioni, anche solo per ragioni fiscali, è un profilo dell'ordinamento tributario.

### Il risparmio di imposta

Ad esso si faceva riferimento già nella relazione di accompagnamento all'introduzione dell'articolo 37-bis del Dpr 600/1973, dove si precisava che il legittimo risparmio tributario «si verifica quando tra vari comportamenti posti dal sistema fiscale su un piano di pari dignità, il contribuente adotta quello fiscalmente meno oneroso. Non c'è aggiramento fintanto che il contribuente si limita a scegliere tra due alternative che in modo strutturale e fisiologico l'ordinamento gli mette a disposizione».

## LA CHECK LIST

Cinque punti chiave cui prestare attenzione in caso di auto-affitto

- 1 ATTIVITÀ SVOLTA DALLA SOCIETÀ**  
Se la società di servizi possiede più immobili, alcuni dei quali concessi in locazione a terzi, ed esercita ulteriori attività rispetto a quella immobiliare, l'Agenzia delle entrate incontrerà maggiori difficoltà nel motivare l'avviso di accertamento riguardante la locazione dell'immobile al professionista titolare della partecipazione nella società stessa
- 2 L'AMMONTARE DEL CANONE DI LOCAZIONE**  
Si deve prestare attenzione al fatto che il canone di locazione non risulti sensibilmente superiore a quello del "mercato". In alcuni casi le contestazioni dell'Agenzia delle entrate riguardano l'eccessiva onerosità del canone di locazione pagato alla società partecipata dallo stesso professionista. Per tale ragione si disconosce la deducibilità di una parte del costo
- 3 LA DATA DELLA CONTESTAZIONE E IL PERIODO DI ACCERTAMENTO**  
È necessario verificare l'anno oggetto di accertamento. Se l'anno in contestazione è il 2014 o uno successivo è più facile difendersi. A partire da tale annualità possono essere considerati in deduzione i canoni leasing. Quindi il professionista non deve necessariamente utilizzare le società di servizio per poter accedere alla deducibilità del costo
- 4 LA CONTESTAZIONE DELLA DETRAZIONE DELL'IVA**  
Se la contestazione riguarda l'eccessiva onerosità del canone e di conseguenza la detrazione dell'Iva da parte del professionista, sarà più agevole difendersi. L'Iva è un tributo comunitario applicabile sul corrispettivo effettivo. Se il canone è più oneroso di quello sul mercato non può essere disconosciuta la detrazione del tributo
- 5 LA COMPAGINE SOCIALE**  
Se la compagine sociale è rappresentata da più soci sarà più difficile per l'Agenzia delle entrate motivare l'avviso di accertamento sostenendo che la società ha concesso in locazione l'immobile al professionista al solo fine di considerare in deduzione un costo che altrimenti non avrebbe potuto considerare in deduzione

2014

### IL CONFINE

Se il contratto è stato stipulato dopo il 1° gennaio 2014, i canoni di locazione finanziaria finalizzati all'acquisto dello studio professionale sono deducibili