

AMMORTAMENTI DEI FABBRICATI

*E' stato modificato il TUIR introducendo il principio dell'**indeducibilità degli ammortamenti sui fabbricati per la parte riferibile al valore dei terreni** sui quali gli stessi insistono.*

Particolari problemi si pongono in ordine alla determinazione del valore del solo terreno per tutti quelli immobili il cui prezzo di acquisto era riferito all'insieme complessivo.

*La manovra stabilisce l'obbligo di procedere a tale determinazione mediante **perizia asseverata** redatta da un esperto iscritti all'albo degli ingegneri, architetti, geometri e periti industriali edili. Evidentemente tali perizie dovranno fare riferimento all'anno di acquisto dell'immobile (ossia quando il relativo costo è stato iscritto in contabilità).*

*In ogni caso il valore del terreno, ai fini fiscali, **non potrà essere inferiore a:***

- - **il 20%** del costo complessivo per la generalità dei fabbricati;
- - **il 30%** del costo complessivo per i fabbricati industriali.

La decorrenza della norma è dall'esercizio stesso di entrata in vigore della legge di conversione ma sono salvi gli ammortamenti dedotti in esercizi precedenti.

Dubbi sussistono ancora in ordine a il costo a cui riferire le percentuali minime (solo costo iniziale o anche costi per migliorie successive).

*La stessa norma si applica ai contratti di **leasing immobiliare**.*