

**ASSOCIATI:**

**GIOVANNI ALBERTI**

*Professore Ordinario di Economia  
Aziendale in quiescenza  
dottore commercialista - revisore legale*

**CLAUDIO UBINI**

*dottore commercialista - revisore legale*

**ALBERTO CASTAGNETTI**

*dottore commercialista - revisore legale*

**RITA MAGGI**

*dottore commercialista - revisore legale*

**PIAZZA CITTADELLA 6  
37122 VERONA  
TELEFONO: 045/597825-8000933  
TELEFAX: 045/8010330  
E-MAIL: [info@albertiassociati.com](mailto:info@albertiassociati.com)  
PEC: [studioalbertiassociati@legalmail.it](mailto:studioalbertiassociati@legalmail.it)  
[www.albertiassociati.com](http://www.albertiassociati.com)**

**COLLABORATORI:**

**LAURA CORDIOLI**

*dottore commercialista – revisore legale*

**MARIA TERESA COLOMBARI**

*dottore commercialista - revisione legale*

**MAURO MINGHINI**

*dottore commercialista – revisore legale*

**ANDREA FERLITO**

*dottore commercialista - revisore legale*

**SARA ZORZO**

*dottore in economia*

**MARIA VITTORIA MARCONI**

*dottore in economia*

Verona, 10 settembre 2025

Spettabili

**CLIENTI DELLO STUDIO**

**LORO INDIRIZZI**

**NOTA INFORMATIVA N. 32/2025**

**Dibattito interpretativo in merito all'applicabilità (o meno), ai fini IRAP, delle regole forfetarie sul costo delle aree di basamento dei fabbricati strumentali**

Si ritiene opportuno segnalare ai gentili Clienti dello Studio che la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 22822/2025 del 7 agosto u.s., ha precisato che le regole forfetarie di quantificazione del costo delle aree pertinenziali ai fabbricati strumentali – così come previste dall'art. 36, co. 7, del DL 223/2006 e rilevanti ai fini IRES – non trovano applicazione ai fini IRAP.

Secondo l'interpretazione della Corte Suprema, infatti, ai fini IRAP vale il criterio di derivazione diretta dal bilancio, introdotto dalla L. 244/2007, che impone di assumere i componenti negativi secondo le risultanze contabili, salvo espresse esclusioni normative.

Ne conseguirebbe, dunque, che i canoni di leasing immobiliare (al netto della quota interessi) sarebbero deducibili, ai fini IRAP, per l'importo imputato a Conto economico, senza applicazione delle regole connesse allo scorporo forfetario del costo dell'area di basamento, come previsto ai fini IRES dal DL 223/2006.

La linea interpretativa della Corte di Cassazione non è, però, confermata dall'Agenzia delle Entrate che, invece, ha sempre ritenuto che la norma del DL 223/2006 sia applicabile non solo ai fini IRES ma anche ai fini IRAP.

Alla luce di ciò lo Studio continuerà a recuperare il costo dei terreni di basamento

ricompreso nei canoni di leasing, allineandosi prudenzialmente all'interpretazione di prassi dell'Agenzia delle Entrate.

Si rimane, tuttavia, a disposizione dei gentili Clienti per approfondire le singole casistiche e valutare l'opportunità di adeguarsi alla più favorevole interpretazione della giurisprudenza di legittimità contenuta nella sentenza sopra richiamata.

\*\*\*

Restiamo a disposizione per ulteriore chiarimento, nel mentre ci è gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

*Studio*

*Alberti Ubini Castagnetti Maggi*