



Le novità del quadro RE per i professionisti

La compilazione del quadro RE di Unico 2008 deve tener conto delle nuove regole di determinazione del reddito di lavoro autonomo, entrate in vigore dal periodo d'imposta 2007 a seguito, soprattutto, della L. n.296/06 Finanziaria 2007. In particolare, tali novità riguardano:

- la rilevanza delle plusvalenze e delle minusvalenze relative ai beni immobili strumentali;
- la deducibilità delle quote di ammortamento e dei canoni di *leasing* relativi agli immobili strumentali;
- deducibilità delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione relative agli immobili strumentali;
- la deducibilità, in misura pari all'80%, delle spese relative agli impianti di telefonia fissa e mobile;
- nuove regole di deducibilità dei costi degli autoveicoli.

Oltre alle suddette novità, nel modello Unico 2007 relativo al periodo d'imposta 2006, era previsto il rigo RE 24 per i soggetti che si avvalevano del regime *c.d. forfetario*, disciplinato dall'art.3, co. da 171 a 184 della L. n.662/96.

Tale regime è stato abrogato, con effetto dal 1° gennaio 2007, dall'art.5, co.2 del D.L. n.203/05. Pertanto, il rigo RE 24 è stato soppresso nell'attuale modello Unico 2008, visto che il 2006 era l'ultimo anno di applicazione.

Rilevanza delle plusvalenze e minusvalenze relative ai beni immobili strumentali

Una delle principali novità nella determinazione del reddito professionale, introdotta dalla Finanziaria 2007, riguarda la rilevanza fiscale degli immobili strumentali. La novella assume natura transitoria, in quanto riguarda gli immobili strumentali acquistati nel triennio 2007-2009. Nella tabella seguente si propone un riepilogo delle nuove regole.

LE REGOLE SU PLUS E MINUS PER GLI IMMOBILI STRUMENTALI

PLUSVALENZE



Concorrono a formare il reddito professionale anche le plusvalenze derivanti dagli immobili strumentali se realizzate mediante cessione, risarcimento o destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'arte o professione.

MINUSVALENZE



Le minusvalenze dei beni strumentali, compresi quindi gli immobili, sono deducibili soltanto se realizzate mediante cessione a titolo oneroso o tramite risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o danneggiamento dei beni. La deducibilità di tali componenti straordinarie viene meno se realizzate per effetto di autoconsumo o in caso di destinazione del bene a finalità estranee all'esercizio dell'arte o professione.

DETERMINAZIONE PLUS/MINUSVALENZE	<p>La <i>plus/minusvalenza</i> è determinata dalla differenza tra il corrispettivo o l'indennità percepiti e il costo non ammortizzato ovvero, in assenza di corrispettivo (come nel caso della destinazione a finalità estranee), dalla differenza tra il valore normale del bene e il costo non ammortizzato.</p>
RATEIZZAZIONE	<p>Diversamente da quanto accade per la determinazione del reddito d'impresa, è negata la possibilità di rateazione delle plusvalenze realizzate nell'ipotesi di beni posseduti per un periodo non inferiore a tre anni¹.</p>
BENI A DEDUCIBILITÀ LIMITATA	<p>Nell'ipotesi di beni strumentali il cui costo non sia integralmente deducibile, le plusvalenze e le minusvalenze patrimoniali rilevano nella stessa proporzione esistente tra l'ammontare dell'ammortamento fiscalmente dedotto e quello complessivamente effettuato².</p>
DECORRENZA NUOVE REGOLE PER PLUS/MINUS IMMOBILI STRUMENTALI	<p>Le nuove disposizioni relative alle plus/minusvalenze degli immobili strumentali dei professionisti entrano in vigore con decorrenza dal 1 gennaio 2007. A tal riguardo, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che le nuove regole trovano applicazione solo per quelle <i>plus/minus</i> relative ad immobili acquisiti dall'entrata in vigore delle nuove norme³:</p>

Alcuni esempi di compilazione

Esempio 1

Cessione bene e percezione intero corrispettivo nel 2007

Il geometra Rossi ha acquistato, nel mese di marzo 2007, un appartamento adibito ad ufficio, ad un corrispettivo di € 180.000, interamente pagato alla data del rogito. A novembre 2007 l'immobile in questione viene ceduto al prezzo di € 200.000, interamente riscosso nel 2007.

A) Destinato ad autoconsumo: il valore normale stimato € 200.000
L'operazione determina una plusvalenza patrimoniale come segue:

Prezzo di cessione	€ 200.000
Residuo ammortizzabile	€ 180.000
Plusvalenza	€ 20.000

La plusvalenza risulta imponibile nel 2007 e deve essere riportata al rigo RE4 del Mod. Unico 2008 PF come esposto di seguito:

Quadro RE

RE4 Plusvalenze patrimoniali	20.000,00
-------------------------------------	-----------

¹ Si Veda C.M. n.28/06.

² Si veda la richiamata C.M. n.28/06.

³ Risposta interrogazione parlamentare del 21 febbraio 2007, confermata nelle istruzioni ad Unico 2008.

Esempio 2

Cessione bene e percezione frazionata del corrispettivo

Considerando sempre l'esempio 1, si supponga che il corrispettivo sia percepito per € 100.000 nel 2007 e per € 100.000 nel 2008. In tal caso, la plusvalenza sarà ricondotta a tassazione nei due periodi d'imposta nel seguente modo:

	Totale	Incasso nell'anno 2007	Incasso nell'anno 2008
Corrispettivo rilevante	€ 200.000	€ 100.000	€ 100.000
Residuo da ammortizzare	€ 180.000	€ 90.000	€ 90.000
Plusvalenza imponibile	€ 20.000	€ 10.000	€ 10.000

La plusvalenza imponibile nel 2007 di € 10.000 deve essere riportata al rigo RE4 del Mod. Unico 2008 PF come esposto di seguito:

Quadro RE

RE4 Plusvalenze patrimoniali	10.000,00
------------------------------	-----------

Esempio 3

Autoconsumo familiare

Considerando sempre l'esempio 1, si supponga che il geometra Rossi estrometta l'immobile dal reddito professionale, sempre a novembre 2007, assegnandolo ad un proprio familiare. Il valore normale è stimato in € 200.000.

L'operazione determina una plusvalenza patrimoniale come segue:

Valore normale	€ 200.000
Residuo ammortizzabile	€ 180.000
Plusvalenza	€ 20.000

La plusvalenza imponibile nel 2007 di € 10.000 deve essere riportata al rigo RE4 del Mod. Unico 2008 PF come esposto di seguito:

Quadro RE

RE4 Plusvalenze patrimoniali	20.000,00
------------------------------	-----------

Deducibilità di quote annuali di ammortamento e dei canoni di *leasing* dei beni strumentali

La Finanziaria 2007, modificando il co.2 e 3 dell'art.54 Tuir, ha introdotto poi una nuova disciplina in materia di deducibilità di quote annuali di ammortamento e dei canoni di *leasing* relativamente agli immobili acquistati nel periodo **1° gennaio 2007 – 31 dicembre 2009** e ai contratti di locazione finanziaria stipulati nel medesimo periodo. Per gli immobili acquistati o condotti in locazione finanziaria con contratti stipulati entro il 31 dicembre 2006, si applica la disciplina previgente.

Nella tabella successiva si riepilogano le regole previste per la deducibilità degli ammortamenti e dei canoni di locazione finanziaria degli immobili strumentali utilizzati dall'esercente arte o professione.

LE REGOLE PER AMMORTAMENTI E CANONI DI LEASING SUGLI IMMOBILI STRUMENTALI

		Entro il 14/06/1990	dal 15/06/90 al 31/12/06	dal 01/01/2007 al 31/12/2009
Acquisto	Utilizzo esclusivamente strumentale	quota annuale di ammortamento sulla base coefficienti D.M. 31/12/88 ⁽⁴⁾	Nessuna deduzione	quota annuale di ammortamento sulla base coefficienti D.M. 31/12/88 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾
	Utilizzo promiscuo⁽³⁾	50% rendita catastale	50% rendita catastale	50% rendita catastale
Leasing	Utilizzo esclusivamente strumentale	canone di competenza. Durata minima contratto 8 anni	rendita catastale	canone di competenza. Durata minima contratto metà del periodo di ammortamento corrispondente al coeff. min. con un minimo di 8 anni e massimo di 15 anni. ^{(1) (2)}
	Utilizzo promiscuo⁽³⁾	50% canoni di competenza. Durata minima contratto 8 anni	50% rendita catastale	50% canone di competenza. Durata minima contratto metà del periodo di ammortamento corrispondente al coeff. min. con un minimo di 8 anni e massimo di 15 anni. ^{(1) (2)}

⁽¹⁾ E' indeducibile la quota parte del costo di acquisto, ovvero della quota capitale dei canoni di leasing di competenza, riferibile al terreno.

⁽²⁾ Per il triennio 2007 -2009 gli importi deducibili sono ridotti a 1/3.

⁽³⁾ A condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o della professione. Gli immobili di proprietà ad uso promiscuo vanno comunque dichiarati nel quadro RB.

⁽⁴⁾ Non si applica l'aliquota ridotta del 50% per il primo anno di acquisto del bene; non si possono dedurre ammortamenti anticipati o accelerati e non si deve operare il ragguglio ad anno della quota di ammortamento.

⇒ Scorporo area

Ai fini della determinazione delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria deducibili, è prevista l'applicazione della regola che esclude la deducibilità delle quote di ammortamento relative **all'area su cui sorge il fabbricato**⁴. In particolare, la quota di costo di acquisto non ammortizzabile fiscalmente è determinato come segue:

- dal **costo dell'area**, nel caso di acquisto antecedente alla costruzione del fabbricato;
- oppure dal **20% del costo complessivo**, nel caso di acquisto indistinto del fabbricato e dell'area su cui sorge il fabbricato.

⇒ Ammortamenti e canoni di leasing risotti ad un terzo

La Finanziaria 2007 (co.335) prevede che per gli immobili acquistati nei periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, **gli importi deducibili delle quote di ammortamento sono ridotti a un terzo**. La stessa previsione è prevista per i contratti di locazione finanziaria, aventi ad oggetto immobili strumentali, stipulati nel medesimo periodo. Dall'interpretazione letterale della norma, gli importi non dedotti in tale triennio sembrerebbero recuperabili negli esercizi successivi. Sul punto si attende comunque un pronunciamento ufficiale da parte dell'A.F..

⁴ Si veda art.36, co.7 e 7-bis D.L. n.223/06 e successive modifiche.

Alcuni esempi di compilazione

Esempio 1

Immobilabile in proprietà

L'architetto Bianchi ha acquistato nel marzo 2007 un fabbricato da adibire ad ufficio al prezzo di € 200.000, interamente pagato al momento della stipula del contratto (il prezzo comprende anche l'area su cui sorge il fabbricato). L'aliquota di ammortamento prevista dal D.M. 31/12/88 è pari al 3%.

Per determinare l'ammortamento deducibile nel periodo d'imposta 2007, è necessario operare come segue:

Scorporo dell'area

Costo storico	€ 200.000
Valore area (20%)	€ 20.000
Valore ammortizzabile	€ 180.000

Considerando che per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, gli importi deducibili sono ridotti un terzo, la deducibilità della percentuale di ammortamento del 3% si riduce all'1%. Pertanto, l'importo dell'ammortamento deducibile per l'anno 2007 è pari a $(180.000 \times 1\%) = € 1.800$ e deve essere riportato al rigo RE10 del Mod. Unico 2008 PF, come esposto di seguito:

Quadro RE

RE10 Spese relative agli immobili	1.800,00
-----------------------------------	----------

Esempio 2

Immobilabile ad uso promiscuo

L'avvocato Verdi, ha acquistato nel giugno 2007 un fabbricato da utilizzare promiscuamente sia per la propria attività professionale sia come abitazione. Il prezzo d'acquisto è pari a € 180.000, interamente pagato al momento della stipula del contratto. La rendita catastale dell'immobile in questione è pari a € 700. L'avvocato non dispone di altro immobile nel Comune utilizzato come studio professionale.

In questo caso, non è deducibile la quota di ammortamento ma è deducibile il 50% della rendita catastale, da riportare al rigo RE10 del Mod. Unico 2008 PF. L'importo intero della rendita deve essere riportato nel quadro RB dei redditi dei fabbricati.

Quadro RE

RE10 Spese relative agli immobili	350,00
-----------------------------------	--------

Deducibilità delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione degli immobili

La Finanziaria 2007 ha profondamente modificato la disciplina delle spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione degli immobili utilizzati nell'esercizio di arti e professioni. Dal 1° gennaio 2007, le spese in esame, seguono la seguente disciplina:

⇒ Immobili esclusivamente strumentali

- Tali spese, ad esclusione di quelle che per le loro caratteristiche sono imputabili ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono, sono deducibili nel periodo di imposta di sostenimento nella misura limite del 5% del costo complessivo dei beni materiali ammortizzabili così come risultante, all'inizio del periodo di imposta, dal registro di cui all'art.19 DPR n.600/73. L'eccedenza è deducibile in quote costanti, nei cinque periodi di imposta successivi.
- Le spese capitalizzate seguiranno la stessa regola di deduzione prevista per il costo degli immobili a cui si riferiscono.

La precedente disciplina distingueva tali spese in straordinarie ed ordinarie, prevedendo per le prime la deducibilità in quote costanti nell'esercizio di sostenimento e nei quattro successivi, mentre le seconde erano, invece, deducibili nell'esercizio di sostenimento in base al criterio di cassa. L'attuale disciplina, invece, impone di verificare la capitalizzabilità di dette spese: nel caso in cui la spesa non risulta capitalizzabile, la stessa andrà dedotta nel limite del 5% del costo dei beni ammortizzabili e l'eventuale eccedenza potrà essere dedotta per quinti. Per quanto riguarda i quinti residui delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili sostenute sino al 31 dicembre 2006, gli stessi continueranno ad essere dedotti in base alla normativa previgente⁵.

⇒ Immobili ad uso promiscuo

Le spese relative all'ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione degli immobili ad uso promiscuo non imputabili ad incremento del costo di acquisto dei beni a cui si riferiscono sono deducibili nella misura del 50%, a condizione che il contribuente non disponga nel medesimo Comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o della professione. E' dubbio se debba essere applicato il limite del 5% sul valore dei beni ammortizzabili⁶. Le istruzioni ad Unico 2008 PF sembrano propendere per l'applicazione del limite del 5% in quanto non si distingue tra utilizzo esclusivamente professionale e utilizzo promiscuo.

Esempio

L'architetto Bianchi ha acquistato nel mese di marzo 2007 un immobile da destinare ad uso ufficio. Nel corso dell'anno sono state sostenute spese di ristrutturazione e manutenzione, di cui € 30.000 incrementative del cespite e € 10.000 non incrementative. Il registro dei beni ammortizzabili, all'inizio dell'esercizio, riporta un costo complessivo dei beni ammortizzabili pari a € 100.000.

Le spese di ristrutturazione di € 30.000 incrementano il costo del cespite e seguiranno le stesse regole di deducibilità previste per l'ammortamento del fabbricato.

Le altre spese dovranno essere confrontate con il *plafond* del 5%:

Spese di manutenzione	€ 10.000
<i>Plafond</i> 5%	€ 5.000
Eccedenza riportabile per quinti dal 2008	€ 5.000

L'importo delle spese di manutenzione deducibile nel periodo d'imposta 2007 sarà esposto in Unico 2008 come segue:

RE10 Spese relative agli immobili	5.000 .00
-----------------------------------	-----------

⁵ Conforme L.Miele e V.Selvi, *Tassazione dei professionisti nel solco delle imprese* in *Novità fiscali 2007*, Guida Normativa Il Sole 24 ore, gennaio 2007.

⁶ Si veda N.Villa, *Gli immobili dei professionisti: ammortamenti e possibili deduzioni* in 2° Dispensa Master Breve 07/08, Euroconference, pag.71.

Deducibilità dei costi di telefonia e autoveicoli

⇒ Deducibilità delle spese di telefoni fissi e cellulari

La Finanziaria 2007 è poi intervenuta anche a dettare una nuova disciplina della deducibilità dei costi di telefonia, prevedendo la stessa percentuale di deducibilità, fissata nella misura dell'80% sia per le spese relative ad impianti di telefonia fissa, sia per le spese relative ai telefoni cellulari.

Tipologia di spese	Esposizione in Unico 2008
Ammortamento	Rigo RE 7
Canoni di locazione finanziaria	Rigo RE 8
Canoni locazione e/o noleggio	Rigo RE 9
Servizi telefonici	Rigo RE 14
Spese di manutenzione	Rigo RE 19

⇒ Deducibilità dei costi degli autoveicoli

Nella determinazione del reddito di lavoro autonomo per il periodo d'imposta 2007, bisogna tener conto delle modifiche apportate all'art.164 Tuir, ad opera del D.L. n.81/2007, relative alla deducibilità dei costi delle autovetture. E' anche prevista la possibilità di recuperare parzialmente i costi sostenuti nell'esercizio 2006, dedotti in minore misura in Unico 2007. Nella tabella seguente si riepilogano i limiti di deducibilità delle spese degli autoveicoli per l'anno 2007 e 2006.

LE REGOLE SULLA DEDUCIBILITÀ DEI COSTI AUTO 2006 - 2007

	2006 (D.L. 262/2006)	2006 (D.L. 81/2007)	2007 (D.L. n.81/2007)
SPESE AUTOVEICOLO (limitatamente ad un solo autoveicolo)	25%	30%	40%
SPESE AUTOVEICOLO DATO IN USO PROMISCUO AL DIPENDENTE	<i>Fringe benefit</i>	65%	90%
		↓	↓
		recupero in Unico 2008 rigo RE19	Unico 2008 righe da RE7 a RE9 e RE14 e R19

Si ricorda, inoltre, che la deducibilità dei **canoni di locazione finanziaria relativi agli autoveicoli** è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore al periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito con decreto del Ministero delle Finanze (quindi 4 anni),

Esempio

Il commercialista Rossi ha acquistato nel 2006 una autovettura al costo di € 18.000. Si riportano nella seguente tabella le spese relative all'autoveicolo sostenute nel 2006 e dedotte in Unico 2007, nonché i maggiori importi deducibili in Unico 2008.

Descrizione	Importi	Importi dedotti in Unico 2007 (25%)	Importi deducibili a seguito D.L. n.81/07 (30%)	Differenza deducibile in Unico 2008 (rigo RE 19)
Ammortamento	4.500	1.125	1.350	225
Carburante	2.000	500	600	100
Assicurazione RC Auto	800	200	240	40
Tassa circolazione	400	100	120	20
Totale	7.700	1.925	2.310	385

Il maggior importo deducibile delle spese dell'autoveicolo sostenute nel 2006, è riportato al rigo RE 19 del modello Unico 2008, come di seguito esposto:

Quadro RE

RE19 Altre spese documentate	385 ,00
------------------------------	---------

Nella tabella seguente si riepilogano le spese relative all'autoveicolo, sostenute dal professionista nell'anno 2007 e i relativi importi deducibili:

Descrizione	Importi	Importi dedotti in Unico 2008 (40%)
Ammortamento	4.500	1.800
Carburante	2.500	1.000
Assicurazione RC Auto	1.000	400
Tassa circolazione	500	200
Totale	8.500	3.400

L'esposizione dei suddetti importi deducibili in Unico 2008 è la seguente:

Ammortamento

RE7 Quote di ammortamento e spese per l'acquisto di beni di costo unitario non superiore a euro 516,46	4.500 ,00
--	-----------

Carburante

RE14 Consumi	1.000 ,00
--------------	-----------

Assicurazione RC Auto e Tassa di circolazione

RE19 Altre spese documentate	600 ,00
------------------------------	---------