

Lavoro autonomo. I cambiamenti della Finanziaria 2007 per Unico

L'immobile strumentale ritrova la deducibilità

Nel quadro RE canoni di leasing e quote di ammortamento

Carlo Mezzetti
Emanuele Re

Torna a essere deducibile dal reddito di lavoro autonomo il costo degli immobili utilizzati per l'esercizio dell'attività. Il quadro RE del modello Unico 2008 accoglie, infatti, le quote di ammortamento e i canoni di leasing relativi agli immobili strumentali acquistati nel 2007 da persone fisiche, società semplici e associazioni che svolgono attività artistica o professionale. Continuano a essere deducibili le quote di ammortamento del costo degli immobili strumentali acquistati o costruiti entro il 14 giugno 1990, nonché i canoni dei contratti di leasing stipulati entro la stessa data. Nuove regole per le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione non imputabili ad incremento del co-

sto degli immobili strumentali. Sono queste le principali novità introdotte dalla Finanziaria 2007 per il reddito di lavoro autonomo e che trovano spazio nel modello Unico 2008.

Immobili acquistati nel 2007

Per effetto della Finanziaria 2007 sono deducibili le quote di ammortamento degli immobili strumentali acquistati o costruiti negli anni 2007-2009 per un ammontare non superiore a quello risultante dall'applicazione al costo dei beni dei coefficienti stabiliti dal Dm 31 dicembre 1988. Risultano, inoltre, deducibili i canoni di locazione finanziaria relativi ai contratti stipulati nello stesso periodo, a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente ai coefficienti ministeriali e comunque con un minimo di otto anni e un massimo di 15. I canoni di locazione sono deducibili nel periodo d'imposta in cui maturano secondo il principio di competenza, per un'esplicita deroga al principio di cassa.

Il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono perti-

nenza; inoltre, per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, gli importi deducibili sono ridotti a un terzo.

Per gli immobili utilizzati in modo promiscuo resta invariata la deducibilità del 50% della rendita catastale degli immobili di proprietà.

La Finanziaria 2007 ha introdotto, invece, la possibilità di dedurre il 50% dei canoni relativi ai contratti di leasing stipulati nel triennio 1° gennaio 2007-31 dicembre 2009, ferme restando le stesse limitazioni previste per gli immobili strumentali. In ogni caso, per la deducibilità di questi ultimi importi deve sussistere la condizione che il contribuente non disponga nel medesimo comune di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o della professione.

L'acquisto in passato

Così come per gli scorsi anni restano deducibili le quote di ammortamento del costo degli immobili strumentali acquistati o costruiti entro il 14 giugno 1990, nonché i canoni dei contratti di leasing stipulati entro la stessa data a condizione che il contratto abbia una durata minima di

otto anni (per gli immobili a uso promiscuo è deducibile, rispettivamente, il 50% della rendita catastale ovvero il 50% del canone di leasing).

Sono, invece, indeducibili le quote di ammortamento degli immobili acquistati o costruiti dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006. Con riferimento ai contratti di leasing stipulati nel citato periodo, è deducibile un importo pari alla rendita catastale dell'immobile.

Le ristrutturazioni

Le spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione di immobili utilizzati nell'esercizio di arti e professioni, che per le loro caratteristiche non sono imputabili a incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono, sono deducibili nel periodo d'imposta in cui sono effettuate nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili esistenti all'inizio del periodo d'imposta. L'eccedenza è deducibile in quote costanti nei cinque periodi d'imposta successivi. Le stesse spese sono deducibili nella misura del 50% qualora gli immobili siano utilizzati promiscuamente.

Le deduzioni

Il costo degli immobili nel quadro RE di Unico 2008

Utilizzo esclusivo	Utilizzo promiscuo
Acquistati o costruiti tra il 1° gennaio 2007 ed il 31 dicembre 2007	
Sono deducibili le quote di ammortamento calcolate con l'applicazione dei coefficienti "ministeriali". Il costo dei fabbricati deve essere assunto al netto del costo delle aree. Per il triennio 2007-2009 gli importi deducibili sono ridotti ad 1/3	È deducibile un importo pari al 50% della rendita catastale
Leasing stipulati tra il 1° gennaio 2007 e il 31 dicembre 2007	
Sono deducibili i canoni di leasing (ferma restando la durata minima del contratto). La quota capitale dei canoni di leasing deve essere assunta al netto del costo delle aree. Per il triennio 2007-2009 gli importi deducibili sono ridotti ad 1/3	È deducibile il 50% del canone (ferma restando la durata minima del contratto). La quota capitale dei canoni deve essere assunta al netto del costo delle aree. Per il triennio 2007-2009 gli importi deducibili sono ridotti a 1/3
Acquistati o costruiti dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006	
Non sono deducibili le quote di ammortamento. La rendita catastale non è deducibile ma allo stesso tempo non deve essere dichiarata nel quadro RB	È deducibile un importo pari al 50% della rendita catastale
Leasing stipulati tra il 15 giugno 1990 ed il 31 dicembre 2006	
È deducibile un importo pari alla rendita catastale	È deducibile un importo pari al 50% della rendita catastale
Acquistati o costruiti entro il 14 giugno 1990	
Sono deducibili le quote di ammortamento calcolate con l'applicazione dei coefficienti ministeriali	È deducibile un importo pari al 50% della rendita catastale
Leasing stipulati entro il 14 giugno 1990	
Sono deducibili i canoni di leasing (ferma restando la durata minima del contratto)	È deducibile il 50% del canone (ferma restando la durata minima del contratto)

9