



N.protocollo: 36/2008

Data: 02 settembre 2008

Oggetto: PROFESSIONISTI – PLUSVALENZE

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta per fornire alcuni chiarimenti relativi alla determinazione del reddito professionale.

Plusvalenze tassate

La cessione di beni strumentali (ma altresì l'autoconsumo e il rimborso assicurativo in caso di distruzione) fanno sorgere plusvalenze imponibili in capo ai professionisti a decorrere dal:

4 luglio 2006 per le cessioni di beni strumentali **mobili**;

1 gennaio 2007 per le cessioni di beni strumentali **immobili**;

Recentemente si è avuta conferma che i beni rilevanti a tal fine sono solo quelli acquistati successivamente all'entrata in vigore della specifica disposizione; pertanto:

secondo la R.M. n.310/E/08 i beni mobili ceduti dopo il 4 luglio 2006 genereranno plusvalenze imponibili solo se sono stati acquistati dopo il 4 luglio 2006 (quindi il professionista che oggi cede un bene acquistato, per esempio, nel 2005 genera una plusvalenza non rilevante fiscalmente);

secondo le istruzioni ad Unico 2008, analoga disciplina vale anche per i beni immobili: solo gli immobili acquistati dopo il primo gennaio 2007, se successivamente ceduti, possono generare plusvalenze imponibili. Ancora incerta la sorte dei beni immobili acquistati entro il 14 giugno 1990: la loro cessione successivamente al 1° luglio 2007 non dovrebbe comunque generare plusvalenze imponibili.

Si ricorda infine che:

- la plusvalenza è imponibile in ragione dell'incasso (verrà quindi tassata nell'esercizio nel quale viene incassato il prezzo di vendita quindi, se l'incasso viene frazionato, anche la plusvalenza imponibile sarà allo stesso modo frazionata);
- la plusvalenza non è rateizzabile, indipendentemente dalla data di acquisto del bene strumentale ceduto;
- Se il bene viene autoconsumato (ossia viene semplicemente fatto fuoriuscire dalla sfera del reddito professionale senza cederlo a terzi), la plusvalenza è imponibile mentre la minusvalenza, dal 1° gennaio 2007, non è deducibile.

Spese su immobili

A partire dal 1° gennaio 2007 è stata introdotta una nuova disposizione che regola la deducibilità delle spese sostenute sugli immobili:

regola **fino al 31.12.2006**: le spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione straordinaria di immobili utilizzati nell'esercizio di arti e professioni sono



studio associato zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili



deducibili in quote costanti nel periodo d'imposta in cui sono sostenute e nei quattro successivi; regola **dal 01.01.2007**: le spese relative all'ammodernamento, alla ristrutturazione e alla manutenzione degli immobili devono essere suddivise in:

- spese che per le loro caratteristiche sono imputabili ad incremento del costo dell'immobile (*c.d. spese incrementative*), che risultano deducibili per intero seguendo i medesimi criteri di deducibilità previsti per le quote di ammortamento dell'immobile a cui si riferiscono (quindi seguono l'ammortamento dell'immobile);
- spese che per le loro caratteristiche non sono imputabili ad incremento dell'immobile al quali si riferiscono (*c.d. spese non incrementative*), che risultano deducibili nel periodo d'imposta di sostenimento, nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili, mentre l'eccedenza è deducibile in quote costanti nei cinque periodi d'imposta successivi.

La nuova regola crea non trascurabili problemi applicativi in tutte le situazioni dove il costo dell'immobile non è fiscalmente rilevante, in quanto la capitalizzazione delle spese su un costo non ammortizzabile renderebbe di fatto dette spese indeducibili.

Nella C.M. n.47/E/08 l'Agenzia delle Entrate ha però precisato che:

per gli **immobili acquistati dal 1° gennaio 2007** si applicano le nuove regole, quindi con la necessità di distinguere tra spese incrementative e non incrementative (le prime capitalizzabili, le seconde deducibili nel limite del *plafond* dei beni strumentali ammortizzabili);

per gli **immobili acquistati sino al 31 dicembre 2007** si applicano le vecchie regole, ossia quelle che disponevano la deduzione delle spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria integralmente deducibili sull'arco di 5 anni (a partire dal periodo d'imposta nel quale sono state sostenute). Tale disciplina parrebbe applicabile anche agli immobili acquistati entro il 14 giugno 1990, anche se il costo di detti immobili è ammortizzabile.