

# Superbonus, con l'uso promiscuo la detrazione è tagliata a metà

## SPECIALE TELEFISCO

Va confermata la soluzione nel caso di immobili «casa e ufficio»

Per professionisti e imprenditori l'unità deve ricadere nella sfera privata

Giorgio Gavelli

Le abitazioni unifamiliari non di lusso (e quelle site in condomini che realizzano un intervento trainante) se utilizzate anche come uffici da professionisti e piccoli imprenditori possono accedere al superbonus del 110% e, in caso positivo, in quale misura? Si tratta di un dubbio abbastanza frequente, su cui mancano riferimenti certi. Vediamo perché.

La circolare 24/20 non ha affrontato il problema specifico, precisando che le unità immobiliari ammesse devono avere natura residenziale (ad eccezione delle quote millesimali di spese relative a interventi su parti comuni di edifici in prevalenza residen-

ziale) e che le persone fisiche, in base all'articolo 119, comma 9, lettera b), del Dl 34/20, possono fruire dell'agevolazione sugli interventi effettuati «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni».

Nel corso di Telefisco 110%, l'Agenzia ha ribadito che la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano a oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi da quelli strumentali alle predette attività di impresa o arti e professioni dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Il bonus deve quindi riguardare unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cosiddetti «beni relativi all'impresa» o a quelli «strumentali per l'esercizio di arti o professioni».

Tralasciando il caso degli immobili strumentali per natura, l'articolo 43 del Tuir considera "strumentali", ai fini delle imposte sui redditi, gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o

professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Situazione che non si verifica per gli immobili utilizzati promiscuamente dal professionista come abitazione ed ufficio o (per fare un esempio) dall'agente di commercio come residenza e sede della propria attività. Si tratta di immobili appartenenti alla sfera "privata", in quanto tali potenzialmente agevolabili.

Un parallelo può essere realizzato con l'agevolazione di cui all'articolo 16-bis Tuir (attualmente pari al 50% delle spese sostenute sino ad un limite di 96 mila per unità immobiliare), atteso che anche questo bonus è riservato agli immobili residenziali e non è applicabile agli interventi realizzati sugli immobili strumentali o merce.

Il comma 5 della disposizione prevede che «se gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%».

In tal senso si è espressa anche l'amministrazione finanziaria (risoluzione 18/08 che riprende la circo-



## AFFITTI

### Tax credit prorogato per i settori colpiti

Con il decreto Ristori viene sancita la proroga del credito d'imposta per i canoni di locazione e di affitto d'azienda, previsto dall'articolo 28 del Dl 34/2020, per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020. La proroga, però, non riguarda tutti, ma i soli settori danneggiati dalla sospensione dell'attività ad opera del Dpcm 24 ottobre 2020.

— Gianluca Dan

Il testo integrale dell'articolo su: [ntplusfisco.ilsole24ore.com](http://ntplusfisco.ilsole24ore.com)

lare 57/98, risposta a interpello 468/19, nonché «Guida alle ristrutturazioni edilizie»).

Così ragionando, l'intervento in esame dovrebbe rientrare nell'ambito delle «due unità immobiliari» che il comma 10 dell'articolo 119 concede alle persone fisiche (quote condominiali escluse).

È però necessario un chiarimento ufficiale per diversi motivi. L'articolo 119 non replica esplicitamente quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 16-bis; poi, le detrazioni per il recupero edilizio si applicano ai cosiddetti "immobili patrimonio" di imprese individuali e società di persone, mentre il 110% no; inoltre, la circolare 24/E, nel far riferimento agli immobili per cui non è ammesso il superbonus, non cita l'articolo 43 Tuir, ma gli articoli 65 (per gli immobili d'impresa) e 54, comma 2 (per quelli ad uso professionale); infine, in più punti la stessa circolare esclude dal 110% «le spese sostenute per interventi su immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni», richiamando, quindi, la destinazione senza specificare se essa debba essere esclusiva o anche promiscua.

© RIPRODUZIONE RISERVATA