

LIMITAZIONI

L'uso promiscuo non vale per coniugi senza partita Iva

**Giorgio Gavelli
Gian Paolo Tosoni**

Per gli immobili ad uso promiscuo, in cui l'utilizzo come abitazione privata si combina a quello aziendale o professionale, il superbonus, come le altre detrazioni sui lavori edilizi, spetta, secondo l'Agenzia delle Entrate, nella misura del 50%: si vedano in questo senso le risposte ad interpello n. 570 del 9 dicembre 2020 e n. 65 del 28 gennaio scorso. Tale interpretazione andrebbe però rivista con riferimento alle attività occasionali.

Non è questo il caso dell'interpello 570/2020, in quanto il proponente era un privato che possiede un immobile in cui una società in nome collettivo esercita attività di bed & breakfast con partita Iva. Situazioni assimilabili sono quelle del professionista che utilizza l'immobile a uso promiscuo in base all'articolo 54, comma 3, del Tuir o dell'agente di commercio che utilizza una parte dell'abitazione come l'ufficio (articolo 64, comma 2, del Tuir).

In questi ultimi casi il proprietario (o utilizzatore) dell'immobile è dotato di partita Iva e se matura detrazioni incompatibili con lo "status" di imprenditore o professionista (bonus ristrutturazione e superbonus), l'agevolazione è ridotta al 50%, in considerazione dell'utilizzo anche privato dell'unità immobiliare (articolo 16-bis, comma 5, del Tuir). Peraltro, la riduzione dovrebbe

riguardare il titolare della partita Iva, ma non, per esempio, il coniuge comproprietario (privo di partita Iva) o il familiare convivente, per la quota di spese da questi ultimi soggetti sostenute, che non dovrebbe essere ridotta.

Più complessi sono i casi degli immobili utilizzati per attività svolte occasionalmente, sia d'impresa che di lavoro autonomo (lettere i e l del comma 1 dell'articolo 67 del Tuir), come nel caso del bed & breakfast della risposta n. 65/2021.

In questi casi la posizione delle Entrate, volta a riconoscere il limite del 50% dovrebbe essere rivista, con riferimento a tutte le detrazioni. Essa nasce da un precedente (risoluzione n. 18/E/2008) avente ad oggetto interventi di ristrutturazione edilizia su un B&B. Ma se l'attività è svolta occasionalmente (in assenza di partita Iva) perché differenziare questi immobili da quelli in cui si abita e, occasionalmente, si affitta o si concede in comodato a terzi una stanza? Il comma 5 dell'articolo 16-bis, che stabilisce la detrazione ridotta al 50% per le spese sostenute su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte, professione o dell'attività commerciale, sembra infatti riferirsi, a nostro avviso, a un esercizio abituale non occasionale. Trattare allo stesso modo chi ha partita Iva e chi ne è (legittimamente) privo, e differenziare quest'ultimo dal contribuente "privato" non sembra coerente né sistematico.