Per l'abbattimento del 50% l'uso promiscuo del bene va provato concretamente

Professioni

Uso promiscuo da valutare nel concreto per stabilire l'abbattimento al 50% delle detrazioni fiscali sull'immobile.

Il principio generale stabilito dall'articolo 16 bis, comma 5 del Tuir, secondo cui la detrazione spettante vada ridotta alla metà per le spese oggetto di ristrutturazione, si applica, secondo l'agenzia delle Entrate, anche in tema di interventi antisismici di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, Dl n. 63/2013 (il cosiddetto sismabonus maggiorato), per effetto del rinvio, contenuto nello stesso articolo 16, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Dpr n. 917/86.

La stessa conclusione va applicata, sempre secondo le Entrate, anche alle spese per interventi antisismici che fruiscono del superbonus 110%, in base all'articolo 119, comma 4 del decreto Rilancio e, per estensione, agli interventi di riqualificazione energetica, ammessi o meno al superbonus: si vedano le risposte ad interpello n. 570/2020, n. 65/2021 e n. 198/2021.

Stabiliti i concetti normativi, è ora necessario declinare quando che in modo itinerante (in viaggio), presso i clienti finali ed eventualmente nel luogo in cui ha sede il proponente che gli paga le provvigioni.

In questi casi ,dove è obbligo indicare nel modello AA9/12 di modifiche Iva, al quadro B, un luogo di esercizio dell'attività, spesso viene scelto di designare la residenza come sede dell'attività. Ma qui il titolare della partita Iva spesso nulla deduce/detrae a titolo di spese riferite all'immobile e, di fatto, non utilizza lo stesso per l'attività professionale. Va da sé, che in queste ipotesi tutto si può dire, tranne che vi sia un effettivo utilizzo promiscuo del fabbricato.

Nel merito della questione si segnala la risposta ad interpello n. 919-173/2021, della Direzione regionale della Calabria.

Qui le Entrate concludono che, in virtù del principio secondo cui la valutazione dell'utilizzo promiscuo dell'immobile va effettuata in senso oggettivo, la detrazione spetterà sul 50% della spesa in tutte le ipotesi in cui

Non è sufficiente il solo dato formale per sostenere l'obbligo di ridurre lo sconto fiscale

ora necessario declinare quando nel singolo caso specifico la regola si debba applicare.

La risposta è sicuramente affermativa, nell'ipotesi in cui vi sia un effettivo e concreto utilizzo dell'immobile ad uso abitativo anche ai fini commerciali o professionali, laddove il titolare di partita Iva deduce e detrae parzialmente le spese relative all'immobile inerenti l'attività, accoglie clienti e fornitori e, in concreto, si serve dell'immobile come sede dell'attività lavorativa.

Discorso diverso, invece, va fatto per chi invece ha stabilito la sede della propria attività su un immobile ad uso abitativo, ma di fatto non lo utilizza e non deduce/detrae alcuna spesa riferibile al fabbricato nell'ambito della sua partita Iva.

Si pensi, ad esempio, a tutti quei contribuenti esercenti attività professionale (commercialisti, architetti geometri avvocati), spesso con partita Iva intestata alla posizione individuale, che di fatto esercitano la loro attività presso terzi (ad esempio, presso lo studio professionale di un collega).

Oppure ancora, si pensi al classico agente di commercio/intermediario la cui attività viene concretamente esercitata oltre l'immobile venga utilizzato "promiscuamente" per l'esercizio di arti, professioni o attività commerciale, anche qualora tale utilizzo sia posto in essere «..da conviventi o comunque da soggetti diversi da coloro che sostengono la spesa e intendono fruire delle detrazioni...», ad esempio i familiari (in tal senso anche la risposta resa dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 110% del 23 giugno scorso).

Nel caso specifico l'Agenzia, pur negando, la possibilità al contribuente di fruire dell'agevolazione in misura piena, ammette che: «In ogni caso, la verifica dell'utilizzo promiscuo dell'immobile richiede valutazioni nel merito e accertamenti di fatto non esercitabili in sede di interpello».

Pare, quindi, fondato sostenere che l'accertamento dell'utilizzo promiscuo del fabbricato debba essere concretamente provato, non bastando il mero dato formale (modello AA9-12) per sostenere la necessità di dover ridurre alla metà il beneficio fiscale. Un chiarimento in tal senso, però, sarebbe sicuramente opportuno.

—**G. Gav.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA