

7. Immobile promiscuo

D. Un'abitazione non di lusso è utilizzata promiscuamente da un professionista anche come ufficio. Si eseguono lavori agevolati per 80.000 euro, pagati per 40.000 euro dal professionista e per 40.000 euro dal coniuge convivente. Si chiede conferma che: il professionista detrae 22.000 in 5 anni come detrazione al 110% del 50% delle spese sostenute e deduce il restante 50% (20.000 euro) come costi su immobile promiscuo ai sensi dell'articolo 54, comma 3, TUIR. Il coniuge convivente detrae 44.000 euro in 5 anni come detrazione al 110% sulle spese sostenute.

RISPOSTA

il Superbonus spetta alle persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni qualora le spese sostenute abbiano ad 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; - dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa. Tanto premesso, relativamente agli interventi realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio dell'arte o della professione ovvero di attività commerciale (occasionale o abituale), la circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, con riferimento alle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia, che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ha precisato che, in base a quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 16-bis del TUIR, se gli interventi 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 per cento, quindi la detrazione è calcolata sul 50 per cento delle spese sostenute. Tale principio si applica anche qualora sulla unità immobiliare residenziale adibita promiscuamente anche all'esercizio dell'attività professionale siano realizzati interventi antisismici di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus). Ciò in quanto per effetto del rinvio, contenuto nel citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del TUIR, gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-bis, del TUIR che deve intendersi quale norma di riferimento generale. Il principio suesposto si applica inoltre, alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 per interventi antisismici che fruiscono del Superbonus, ai sensi dell'articolo 119, comma 4 del decreto Rilancio. Analoga previsione non sussiste nel caso delle spese per interventi di riqualificazione energetica che danno diritto alla detrazione attualmente disciplinata dall'articolo 14, del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. ecobonus) o ammessi al Superbonus ai sensi dei commi 1 e 2 del citato articolo 119 del decreto Rilancio. Considerato, tuttavia, che danno diritto al Superbonus le spese per interventi di riqualificazione energetica realizzati su edifici "residenziali", e stante la sostanziale simmetria tra le agevolazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio (ivi inclusi gli interventi antisismici), si ritiene che anche qualora siano realizzati interventi di riqualificazione energetica ammessi al Superbonus su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la predetta detrazione è ridotta al 50 per cento. Ne consegue che in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previste, si ritiene possibile accedere al Superbonus in relazione agli interventi da realizzare sull'immobile ad uso promiscuo, limitatamente al 50 per cento delle spese effettivamente sostenute. Tale limitazione sussiste anche in relazione alle spese sostenute dal coniuge comproprietario al 50 per cento dell'immobile, trattandosi comunque di spese sostenute per la realizzazione di interventi su un immobile residenziale utilizzato "promiscuamente" per l'esercizio della professione.

Pertanto sia il professionista che il coniuge per le spese da entrambi sostenute detraggono rispettivamente 22.000 euro in 5 anni come detrazione al 110% del 50% delle spese sostenute.