

RISPOSTE DEGLI ESPERTI CONFEDILIZIA

## Detrazione dimezzata

ItaliaOggi pubblica le risposte degli esperti ai quesiti posti dai partecipanti al webinar del 24 settembre di Confedilizia sul 110%

### USO PROFESSIONALE (PARZIALE)

In presenza di un immobile destinato all'uso abitativo e parzialmente a uso professionale dal proprietario (classico caso di uso promiscuo). Detto immobile - che è un immobile a uso monofamiliare con accesso esclusivo sulla strada - può beneficiare del superbonus? Ovviamente previo miglioramento di almeno due classi energetiche. Il dubbio deriva dal fatto che: a) non è un uso esclusivo; b) non è un bene strumentale (per i professionisti art. 54 Tuir, comma 2); c) la circolare dell'Agenzia delle entrate esclude i soli beni strumentali all'attività; d) il caso riguarda l'art. 54, comma 3 Tuir, che non è trattato nella circolare, anzi in diversi casi, il bene è stato considerato non strumentale.

A.G.

### Risponde Francesco Veroi, responsabile Coordinamento tributario Confedilizia

Il caso risulta nuovo e l'unico cenno della circolare n. 24/E dell'Agenzia delle entrate, come osservato dal lettore, fa riferimento ai beni strumentali, ma non a quelli ad uso promiscuo. L'uso promiscuo riguarda pur sempre un immobile residenziale che, in quanto «residenziale», dovrebbe essere ammesso in linea di principio alla detrazione del 110 per cento. In mancanza ed in attesa di ulteriori precisazioni ufficiali, sembra opportuno prestare attenzione al criterio generale di cui all'art. 16-bis, comma 5, del Tuir, secondo cui 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%.

### CONDOMINIO CON NEGOZI

In un edificio di più piani con 16 appartamenti e negozi al piano terra, a maggioranza residenziale, con due proprietari, l'intervento di riqualificazione energetica è possibile se richiesto dai condomini ivi residenti?

C.T.

### Risponde Francesco Veroi, responsabile Coordinamento tributario Confedilizia

Trattandosi di un condominio con due proprietari, siamo in presenza di un condominio minimo, nel quale presumibilmente non è stato nominato un amministratore. Per accedere alla detrazione del 110% è possibile che uno dei due condomini assuma l'incarico di occuparsi degli adempimenti necessari. Dovrà essere redatta un'autocertificazione che attesti tra l'altro la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio, la ripartizione in base ai millesimi delle spese relative alle parti comuni e l'indicazione del condomino che assume l'incarico di effettuare gli adempimenti.

### COMPATIBILITÀ BONUS

Dal punto di vista delle normative, se ho utilizzato il bonus facciate del 90% posso accedere comunque all'agevolazione del 110%?

G.C.

### Risponde Francesco Veroi, responsabile Coordinamento tributario Confedilizia

Il bonus facciate e il superbonus al 110% rispondono a requisiti soggettivi, oggettivi e temporali diversi. Se si tratta di contribuente e di edificio ammessi ad entrambi i bonus, il contribuente può decidere se avvalersi del bonus facciate o del superbonus al 110%. Nel caso proposto dal quesito, se il contribuente ha già beneficiato del bonus facciate, egli può avvalersi anche del superbonus 110% per nuovi interventi ecobonus, fermo restando, tra l'altro, il requisito del miglioramento di due classi energetiche.

### RECUPERO SOTTOTETTO

È possibile richiedere l'ecobonus per il recupero di un sottotetto di unità non abitativa (singola unità adibita a laboratorio di artista) mediante rifacimento del tetto e dei ser-

ramenti? In pratica l'artista vorrebbe utilizzare il sottotetto del suo laboratorio come studio e cucina.

M.L.B.

### Risponde Lorenzo Balsamelli, componente Coordinamento tecnico Confedilizia

La risposta è negativa, nel presupposto che l'unità oggetto di superbonus su cui si interviene non sia dotata d'impianto termico (quindi riscaldata) prima delle opere oggetto di superbonus.

7<sup>a</sup> puntata - Le precedenti sono state pubblicate su ItaliaOggi del 24, 25 e 30/9, 1 e 2/10 e su ItaliaOggi Sette del 28/9/2020

