

Bonus in misura piena se l'immobile costituisce la sede amministrativa

Partite Iva

Giorgio Gavelli

Uso promiscuo da valutare sempre nel concreto al fine di stabilire l'abbattimento al 50% delle detrazioni fiscali sull'immobile, con la conseguenza che, quando l'edificio residenziale è utilizzato semplicemente come «sede amministrativa» dell'imprenditore o del professionista che svolge altrove la propria attività, la detrazione spetta in misura piena. È un chiarimento risolutivo quello che arriva dalla circolare 23/E/2022 delle Entrate (paragrafo 2.6), che conferma quanto sostenuto sul Sole-24 Ore del 16 novembre scorso (a commento della risposta ad interpello 919-173/2021, della direzione regionale della Calabria) e può risultare utile sia nel superbonus che per i «bonus minori» legati all'uso residenziale dell'immobile («bonus casa» in primis).

La circolare ricorda il principio generale statuito dall'articolo 16 bis, comma 5, del Tuir secondo cui in caso di uso promiscuo dell'immobile la detrazione spettante va ridotta alla metà per le spese oggetto di ristrutturazione. Tale principio 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, del Dl 63/2013 (sismabonus maggiorato), per effetto del rinvio, contenuto nello stesso articolo 16, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Dpr 917/1986. La medesima conclusione va applicata, sempre secondo le Entrate, anche alle spese per interventi antisismici che fruiscono del superbonus 110%, secondo l'articolo 119, comma 4, del decreto Rilancio e, per estensione, pure agli interventi di riqualificazione energetica, ammessi o meno al superbonus: si

vedano le risposte ad interpello 570/202, 65/2021 e 198/2021.

Tanto premesso, tuttavia, l'Agenzia riconosce che «l'abitazione nella quale è stabilita la sede amministrativa dell'imprenditore individuale che svolge un'attività tipicamente «in cantieri» (impiantisti, imbianchini eccetera) non può definirsi «strumentale per l'esercizio dell'attività» e neppure utilizzata promiscuamente in base all'articolo 64, comma 2 del Tuir nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professione. Di conseguenza, nel caso di interventi agevolabili, non opera la predetta riduzione del 50 per cento».

Si tratta di una affermazione importante, valida anche al di là del caso specifico citato, e che dispone il dimezzamento della detrazione solo in caso di effettivo e concreto utilizzo dell'immobile ad uso abitativo anche ai fini commerciali o professionali. Pertanto la riduzione al 50% del bonus si ha effettivamente solo laddove il titolare di partita Iva deduce e detrae parzialmente le spese relative all'immobile inerenti all'attività, vi accoglie clienti e fornitori e, in concreto, si serve dell'immobile come sede dell'attività lavorativa.

Resta, invece, la detrazione piena per chi stabilito la sede della propria attività su un immobile a 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 eccetera), con partita Iva intestata alla posizione individuale, che di fatto esercitano la loro attività presso terzi (ad esempio presso uno studio professionale di un collega). Oppure ancora si pensi al classico agente di commercio/intermediario la cui attività viene concretamente esercitata, oltre che in modo «itinerante» (in viaggio), presso i clienti finali ed eventual-

mente nel luogo in cui ha sede il proponente che gli corrisponde le provvigioni. In questi casi, essendo obbligatorio indicare nel modello AA9/12 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 e, giustamente, ora la circolare 23/E ne fa conseguire l'applicabilità piena dei bonus edilizi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA REGOLA

Lo sconto fiscale è intero se sulle spese non c'è deduzione o detrazione



CASA/UFFICIO

In caso di uso promiscuo la detrazione per i costi di ristrutturazione va ridotta della metà

