

IMPOSTE SUL REDDITO

Gli immobili ad uso promiscuo: profili fiscali e criticità operative

di **Fabio Pauselli**

In questo intervento si vogliono analizzare alcune tematiche di natura fiscale che si è soliti affrontare in merito agli immobili ad uso promiscuo, soprattutto in occasione della consueta campagna dichiarativa.

Cominciamo dal **quadro RB** del modello Unico. Qui esiste un apposito codice che li identifica nella colonna 2, il **numero 6**. Dall'anno d'imposta 2014 questi immobili, a meno che non ricadano in una delle casistiche particolari previste ai fini Imu, scontano una tassazione ai fini Irpef nella misura del 50% della rendita catastale. In particolare se il fabbricato è utilizzato in **parte come abitazione principale** e in **parte per la propria attività** andrà calcolato l'importo della rendita catastale (col. 1) rivalutata del 5%, rapportata ai giorni (col. 3) ed alla percentuale di possesso (col. 4). Se non è compilata la casella "Casi part. IMU", metà dell'importo va riportato nella colonna 13 (Tassazione ordinaria) e il restante 50% va riportato nella colonna 18 (Abitazione principale non soggetta a IMU).

Dal **punto di vista reddituale** è frequente il caso degli immobili ad uso promiscuo, soprattutto per chi svolge un'attività professionale, essendo ricorrente l'utilizzo dell'abitazione anche come studio privato. L'articolo 54, comma 3, del Tuir sancisce la possibilità di dedurre il 50% della rendita catastale o del canone di locazione relativa a immobili promiscui, purché il contribuente **non disponga nello stesso Comune** di un immobile adibito **esclusivamente all'esercizio di arte o professione**. La stessa norma permette di dedurre nella stessa percentuale le spese per i **servizi relativi a tali beni**, oltre che le **spese di ristrutturazione, ammodernamento e manutenzione**, che per loro natura non possono essere imputate a incremento del valore del bene. L'Agenzia delle Entrate ha già avuto modo di specificare, in un incontro di aggiornamento professionale nel corso del 2012, che la **deduzione fissata al 50% non è vincolata ad un effettivo utilizzo del bene nella stessa percentuale**: si tratta, in sostanza, di una forfettizzazione che fissa una deduzione standard a **prescindere della percentuale di effettivo utilizzo**.

Se questi principi sembrano oramai acquisiti e di facile attuazione nell'ambito delle spese di ordinaria gestione, non può dirsi altrettanto quando si ha che fare con spese che van ben oltre l'ordinaria manutenzione, qualificandosi come **spese di ristrutturazione e/o di ammodernamento**. Queste, infatti, oltre a rientrare nel computo del reddito professionale come oneri deducibili nel limite del 50%, potrebbero benissimo **rientrare nell'ambito degli oneri detraibili ex art. 16-bis del D.P.R. 917/86 nella misura del 50% - 36%**, essendo pur sempre degli immobili destinati ad un uso abitativo. Non a caso il 5° comma dell'art. 16 - bis sancisce espressamente che, in caso di interventi realizzati su **unità immobiliari residenziali**

adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, **la detrazione spettante si riduce al 50%**. In questo modo fatte 100 le spese di ristrutturazione, 50 sarebbero deducibili dal reddito professionale mentre 25 sarebbero detraibili in base alle disposizioni dell'art. 16-bis del Tuir.

Se questo è vero nell'ambito delle spese di ristrutturazione edilizia, non può dirsi altrettanto per le **spese riguardanti gli interventi di riqualificazione energetica**. La stessa Agenzia delle Entrate, nella **circolare n. 20/E/2011**, ha avuto modo di precisare, posto che il beneficio energetico in commento spetta agli esercenti arti e professioni e gli interventi possono riguardare sia immobili abitativi che immobili strumentali all'esercizio dell'attività, che un contribuente che svolge l'attività professionale presso un immobile che utilizza anche per i propri fini abitativi, **possa fruire della detrazione del 55% anche in relazione alle spese sostenute per i suddetti interventi che siano state dedotte, nella misura consentita, ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo** derivante dall'esercizio dell'attività professionale. Pertanto, fatte 100 le spese di riqualificazione energetica, 50 saranno deducibili dal reddito professionale e 50 potranno essere recuperate come oneri detraibili.

Tale interpretazione, tuttavia, appare condivisibile esclusivamente per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2015. Dal **1° gennaio 2016**, infatti, il beneficio per le **spese di riqualificazione energetica**, salvo ulteriori proroghe, **cesserà e i lavori effettuati oltre tale data rientreranno nel generico beneficio fiscale previsto per le spese di ristrutturazione edilizia** per le quali, come visto, nel caso di immobili ad uso promiscuo sussiste la suddetta limitazione del 50%.

Per approfondire le problematiche in materia di fiscalità immobiliare ti raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione: