

AGEVOLAZIONI

L'utilizzo promiscuo dell'immobile residenziale dimezza il superbonus

di **Sergio Pellegrino**



Nella giornata di **ieri**, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato **tre risposte a istanze di interpello** in materia di **superbonus**.

Analizziamo la prima di queste risposte, la [n. 570](#), che è incentrata sulla possibilità di applicare la **detrazione "potenziata" al 110% per interventi di efficientamento energetico realizzati su un immobile residenziale ad uso promiscuo**.

L'immobile in questione è un'**abitazione unifamiliare**, adibita in parte a **residenza dell'istante** e in parte a un'attività di **bed & breakfast** gestita attraverso una **società in nome collettivo**.

Sulla base di quanto previsto dall'[articolo 119 del decreto Rilancio](#), come è noto, possono fruire del **superbonus** le **persone fisiche**, ma **al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**.

Gli immobili devono quindi essere detenuti nella **sfera privata** e devono essere quindi diversi dagli immobili **strumentali** all'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni, da quelli che costituiscono l'**oggetto dell'attività**, così come dagli **immobili patrimonio**.

Con riferimento agli **immobili abitativi utilizzati promiscuamente** nell'attività professionale o imprenditoriale, nella [circolare n. 19/E/2020](#), dedicata alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche relativamente al periodo d'imposta 2019, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che gli interventi di ristrutturazione realizzati su di essi determinano la spettanza di una **detrazione determinata sul 50% delle spese sostenute**.

Questo alla luce della **esplicita previsione** contenuta nell'ambito del **quinto comma dell'articolo 16-bis del Tuir** che stabilisce che "*Se gli interventi di cui al comma 1 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”.

Nel caso di **interventi di miglioramento sismico**, disciplinati dai [commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del D.L. 63/2013](#), “direttamente” o per effetto del **rinvio operato dal comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio**, si applica evidentemente la **stessa logica**, atteso che tale tipologia di interventi trova il proprio fondamento della disposizione della [lettera i\) del comma 1 dell'articolo 16-bis del Tuir](#), che deve intendersi quale **norma di riferimento generale**.

Nel caso di specie, però, gli interventi che il contribuente intende porre in essere rientrano nell'ambito dell'**efficientamento energetico**, per il quale **non sussiste una previsione dello stesso tenore**.

Ciononostante l'Agenzia delle Entrate, in **via interpretativa**, ritiene che vi sia una **sostanziale simmetria** tra **tale tipologia di interventi** e quelli di **recupero del patrimonio edilizio** (categoria nella quale rientrano, per i motivi anzidetti, anche gli interventi di miglioramento sismico): di conseguenza, anche nel caso di interventi di **riqualificazione energetica su immobili residenziali utilizzati promiscuamente** nell'attività professionale o imprenditoriale, **la detrazione del 110% va riconosciuta, sebbene limitatamente al 50% delle spese effettivamente sostenute**.