

Per gli immobili adibiti ad uso promiscuo il Superbonus spetta al 50%

Nota Redazionale

Con [circolare del 23 giugno 2022 n. 23](#) l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che, qualora siano realizzati interventi "trainanti" o "trainati" ammessi al superbonus, su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spetta limitatamente al 50% delle spese effettivamente sostenute (v. par. 2.6).

Con la presente circolare l'Agenzia delle Entrate ha fornito un quadro riassuntivo dei chiarimenti resi in tema di Superbonus, sentiti il Ministero dello Sviluppo Economico, l'Ente Nazionale per l'Energia e l'Ambiente (ENEA) e la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, attraverso le risposte alle numerose istanze di interpello presentate dai contribuenti nonché un commento alle modifiche normative che hanno interessato da ultimo agli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio.

In particolare, al par. 2.6 è stato precisato che ai sensi del comma 9, lettera b), dell'articolo 119 del decreto Rilancio sono agevolabili gli interventi effettuati "*dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari*" e che con la locuzione "*al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*" il legislatore ha inteso precisare che la fruizione del Superbonus riguarda unità immobiliari non riconducibili ai cosiddetti "*beni relativi all'impresa*" (v. art. 65 del TUIR) o a quelli "*strumentali*" per l'esercizio di arti o professioni (v. art. 54, comma 2, del TUIR).

E' stato ulteriormente precisato che la strumentalità deve essere verificata in considerazione della destinazione e della effettiva utilizzazione dell'immobile; pertanto, sono esclusi dal superbonus gli interventi realizzati su immobili strumentali "*per natura*" (i.e. classificati nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E, salvo cambio di destinazione d'uso) nonché su quelli strumentali "*per destinazione*" per i quali invece rileva l'effettivo utilizzo (i.e. immobile classificato in categoria A/2 ma effettivamente utilizzato come studio professionale, ad esempio)

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), invece, è stato ribadito che 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, analogamente a quanto specificato in relazione alla detrazione IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio (ex art. 16-*bis* comma 5 del TUIR) ed a quanto già affermato con le risposte ad interpello [9 dicembre 2020 n. 570](#) e [28 gennaio 2021 n. 65](#) in relazione al superbonus.

Pertanto, deve ritenersi consolidato presso l'Agenzia delle Entrate l'orientamento per cui per gli interventi agevolabili realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale (abituale o occasionale) la detrazione superbonus è ridotta al 50 per cento, come può accadere in caso di uso occasionale dell'immobile come bed and breakfast.