

Superbonus e immobili utilizzati per esercizio dell'impresa, arte o professione

di [Luciano Sorgato](#)

Pubblicato il 22 Luglio 2022

Per il **diritto alla fruizione del Superbonus**, gli immobili devono appartenere alla c.d. **sfera privatistica** delle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'impresa, arte o professione. Una recente **circolare dell'Agenzia Entrate** fa (poca) luce su tale **condizione oggettiva degli immobili**.

L'art 119, comma 9 del D.L. 34/2020 (cd [Decreto Rilancio](#)) include le persone fisiche nei soggetti ammessi al Superbonus con la precisazione che devono operare *“al di fuori dell'esercizio dell'impresa, arte o professione”*.

La circolare 24/E dell'8 agosto 2020 aveva già precisato che non fruiscono dell'agevolazione *“gli immobili relativi all'impresa”* ricongiungendoli all'art 65 Tuir e *“gli immobili strumentali per l'esercizio dell'arte o della professione”*, usando il raccordo legislativo con l'art. 54, comma 2°, Tuir, (invece del più pertinente art. 43, comma 2° Tuir che individua le specifiche prerogative d'uso alla base della qualificazione degli immobili come strumentali per l'esercizio dell'arte e della professione).

Nella [circolare 23/E del 23 giugno 2022](#) viene esposta una casistica di situazioni in ordine al possesso di immobili da parte di persone fisiche, a cui viene connesso o meno da parte dell'Agenzia delle Entrate il diritto al Superbonus.

Prima di passare in rassegna i casi di scrutinio dell'Amministrazione finanziaria, appare utile analizzare le **norme fiscali** e le **condizioni per la ricongiunzione al regime d'impresa degli immobili dell'imprenditore individuale** e per la **qualificazione di immobili come strumentali per l'esercizio dell'arte o professione**, a cui viene legislativamente (art. 119, comma 9, lett. a) e dalle circolari di prassi precluso il Superbonus.

Superbonus e immobili in regime d'impresa

Mentre per l'appartenenza al regime d'impresa degli immobili provvede specificamente l'art. 65. Tuir, alla catalogazione degli immobili come strumentali all'esercizio dell'arte o professione, vi provvede l'art. 43 Tuir che al primo comma rappresenta testualmente:

“Non si considerano produttivi di reddito fondiario gli immobili relativi ad imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni”.

Tale norma raccorda la mancanza di autonomia impositiva degli immobili a due diversi criteri

- al regime di appartenenza al compendio patrimoniale d'impresa per gli immobili commerciali;
- alla natura di beni strumentali per gli immobili impiegati ne

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento