

**Oggetto: GESTIONE DEI COSTI PROMISCUI DI IMPRESE E PROFESSIONISTI**

Nei diversi quesiti risolti dalla C.M. 35/E del 20 settembre 2012 l'Agenzia delle Entrate precisa quali sono le regole per il trattamento dei costi (in particolare le utenze) relativi all'immobile utilizzato dal professionista in modo promiscuo. Tale immobile consiste nell'abitazione all'interno della quale viene svolta anche l'attività (es. avvocato che destina una o più stanze della propria abitazione a ricevere i clienti, scrivere ricorsi, ecc.).

I chiarimenti offerti riguardano un quesito riguardante il lavoro autonomo, ma pare che le medesime conclusioni possano essere estese anche all'utilizzo promiscuo dell'abitazione da parte dell'imprenditore (es. elettricista che pone all'interno dell'abitazione il proprio ufficio).

**I costi promiscui**

Nella circolare richiamata, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che tutti i **costi** riguardanti un immobile ad utilizzo promiscuo risultano deducibili al **50%** senza possibilità di individuare altra percentuale in base all'effettivo utilizzo: questo perché la norma stabilisce una forfetizzazione che ha la duplice finalità di semplificare il calcolo del reddito e di evitare l'insorgere di contenziosi riguardanti la determinazione della effettiva porzione di immobile destinata allo svolgimento dell'attività professionale.

Tale deduzione al 50% (riguardante prima di tutto le utenze, ma anche la rendita catastale dell'immobile di proprietà del contribuente) si riferisce alle utenze pagate per la gestione dell'immobile stesso e, per quanto appena affermato, non occorre fare nessuna proporzione con l'effettiva superficie utilizzata per l'attività.

Nell'Iva, al contrario, non esiste tale forfetizzazione: l'art.19 co.4 Dpr n.633/72 prevede che:

*“per i beni ed i servizi in parte utilizzati per operazioni non soggette all'imposta la detrazione non è ammessa per la quota imputabile a tali utilizzazioni e l'ammontare indetraibile è determinato secondo criteri oggettivi, coerenti con la natura dei beni e servizi acquistati. Gli stessi criteri si applicano per determinare la quota di imposta indetraibile relativa ai beni e servizi in parte utilizzati per fini privati o comunque estranei all'esercizio dell'impresa, arte e professione”.*

Per stabilire la detrazione dell'Iva si tratta quindi di **individuare in maniera analitica la quota di costi imputabile all'utilizzo privato** e rendere la relativa Iva indetraibile.

Non è fissata una specifica regola per individuare la quota di utilizzo *extra* professionale; sul punto la C.M. n.328/E/97 individuava quale presupposto la cubatura dei locali.

Costi promiscui



Deduzione costi



La deduzione dei costi è forfetizzata al 50% indipendentemente da quale sia la frazione dell'immobile destinata all'attività



Detrazione Iva



La detrazione dell'Iva va parametrata alla frazione dell'immobile effettivamente destinata all'attività

Quanto sino ad ora affermato per i costi degli immobili destinati ad utilizzo promiscuo vale ovviamente con riferimento ai costi che sono effettivamente suscettibili di un utilizzo in entrambi i comparti (professionale e privato), mentre se i costi sono relativi esclusivamente all'utilizzo personale non possono in ogni caso essere dedotti, né la relativa Iva può essere detratta (es. abbonamento alla *pay tv*). Allo stesso modo i costi direttamente imputabili all'attività professionale risultano interamente deducibili.

**ESEMPIO**

Il geom. Mario Rossi possiede un'abitazione di 100 mq. e dedica alla propria attività una stanza di 20 mq. Sostiene una spesa per l'energia elettrica di €1.000 + IVA 21%.

Tale spesa va trattata come segue:

- ➔ indipendentemente dallo spazio effettivamente dedicato all'attività, il costo è deducibile nella misura del 50%, quindi per €500;
- ➔ con riferimento all'Iva (€210 nell'esempio) occorre invece stabilire una proporzione tra la superficie destinata all'attività (20 metri) e superficie totale dell'immobile (100 metri), e detrarre l'imposta nella medesima proporzione (un quinto), quindi €42.

Si ricorda inoltre che il professionista che possiede il proprio studio professionale nello stesso Comune in cui è ubicata la propria abitazione, non può (fiscalmente) destinare quest'ultimo ad uso promiscuo. Egli potrà quindi dedurre i costi solo dello studio, anche se nella propria abitazione riserva una stanza per ricevere i clienti.

In conclusione si segnala che evidentemente lo Studio non ha la possibilità di conoscere la superficie che ciascun cliente dedica alla propria attività, pertanto anche ai fini Iva sarà utilizzata la percentuale del 50% considerando presuntivamente che l'immobile sia destinato per la metà all'attività professionale. Qualora in realtà le proporzioni di utilizzo siano diverse, si prega di comunicare il dato corretto.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.