



Con la risoluzione n. 34 del 25 giugno 2020, l'Agenzia delle Entrate ha rettificato la posizione sinora assunta con riguardo alla querelle sulla tipologia di immobile per il quale spetta l'agevolazione fiscale, ammettendo le detrazioni senza limiti per gli immobili strumentali, merce e patrimoniali.

Pertanto, le detrazioni IRPEF/IRES per gli interventi di riqualificazione energetica e per quelli antisismici spettano ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi sugli immobili posseduti o detenuti, a **prescindere** dalla loro **destinazione**.

Le agevolazioni, quindi, competono sia per gli immobili **"strumentali"**, sia per i **"beni merce"** e sia per quelli **"patrimoniali"**.

Posizione che ha generato un considerevole contenzioso nel corso degli ultimi dodici anni e che ha avuto inizio con le risoluzioni 15 luglio 2008 n. 303 e 1° agosto 2008 n. 340, nelle quali l'Amministrazione finanziaria sosteneva che l'ecobonus spettasse soltanto con esclusivo riferimento ai fabbricati **strumentali** delle imprese (*la detrazione, quindi, non avrebbe riguardato né gli immobili "merce" né quelli patrimoniali e destinati alla locazione*).

Recentemente la Corte di Cassazione (*Cass. 12 novembre 2019 nn. 29162, 29163 e 29164 e 23 luglio 2019 nn. 19815 e 19816, peraltro condivise a suo tempo nella norma di comportamento dell'AIDC n. 184/2012*) ha deciso che la detrazione IRPEF/IRES del 55-65% per gli interventi di **riqualificazione energetica**, di cui ai commi 344-349 dell'art. 1 della L. 296/2006 e art. 14 del DL 63/2013, **spetta alle imprese** (società comprese) per **tutti** gli immobili posseduti, **compresi quelli concessi in locazione a soggetti terzi**.

La Suprema Corte che, dopo aver riassunto il quadro normativo di riferimento, ha affermato che il bonus fiscale finalizzato alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti si rivolge a un'**ampia platea** di beneficiari, siano essi persone fisiche o soggetti titolari di reddito d'impresa, incluse le società. Secondo la Cassazione, la delimitazione del perimetro applicativo della detrazione che era stata introdotta dall'Amministrazione finanziaria era incompatibile con l'interpretazione letterale delle norme riguardanti l'agevolazione fiscale, le quali **non** prevedono alcuna **limitazione soggettiva**.

Le norme non prevedono limiti né di tipo oggettivo né di tipo soggettivo:

- i giudici di legittimità evidenziano che la *ratio legis* della detrazione fiscale è chiara e consiste nell'intento d'incentivare gli interventi di miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, in funzione della tutela dell'interesse pubblico a un generalizzato risparmio energetico.
- le norme che disciplinano l'agevolazione, infatti, non pongono alcuna limitazione, né di tipo **oggettivo** (*con riferimento alle categorie catastali degli immobili*), né di tipo **soggettivo**, alla generalizzata operatività della detrazione d'imposta.

Unica eccezione riguarda gli immobili in locazione finanziaria per i quali l'art. 2 comma 2 del DM 19 febbraio 2007 stabilisce che la detrazione compete all'utilizzatore e non alla società concedente.

La Corte ha infine osservato che la distinzione tra "immobili strumentali", "immobili merce" e "immobili patrimonio" **non rileva** ai fini della detrazione fiscale in quanto non è contemplata nei commi 344-349 dell'art. 1 della L. 296/2006 e incide soltanto dal punto di vista contabile e fiscale.

Sulla base dei principi espressi dalla Suprema Corte e riconosciuta la condivisibilità di tali affermazioni di principio da parte dell'Avvocatura Generale dello Stato, anche l'Amministrazione Finanziaria si è **uniformata** a quanto deciso.

In coerenza con detti principi, peraltro, anche il c.d. "**sismabonus**" disciplinato dai commi 1-bis e ss. dell'art. 16 del DL 63/2013 deve essere riconosciuto per gli interventi antisismici eseguiti su tutti gli immobili delle imprese come già affermato nella ris. Agenzia delle Entrate 12 marzo 2018 n. 22.

Con la risoluzione n. 34/2020, infine, sono superati i chiarimenti forniti nei precedenti documenti di prassi e gli Uffici ne dovranno tenere conto nella gestione del contenzioso pendente in materia; dovranno essere **riesaminate** le controversie pendenti e dovranno essere abbandonate le pretese erariali incentrate sulla tipologia di immobile oggetto di intervento.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani