**Ecobonus e Sismabonus applicabili per “beni merce” e fabbricati locati**

Nota ANCE

Ammessa dall’Agenzia delle Entrate l’applicabilità dell’*Ecobonus* sia per gli immobili “merce” di imprese esercenti attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare, sia per gli immobili locati a terzi da parte di società immobiliari. Lo stesso principio vale anche ai fini dell’applicabilità del *Sismabonus*.

Così si è espressa l’Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione 25 giugno 2020, n. 34/E**, con la quale è stato finalmente superato un orientamento che, escludendo l’applicabilità dell’*Ecobonus* nell’ipotesi di interventi eseguiti da imprese di costruzioni sugli immobili “merce” (beni alla cui produzione e scambio è diretta l’attività d’impresa), nonché sugli immobili delle imprese locati a terzi, ha generato un ingente contenzioso in materia, peraltro infruttuoso per la medesima Amministrazione finanziaria.

Dal punto di vista soggettivo, in base all’art. 2 del D.M. 19 febbraio 2007, il beneficio spetta a:

1. persone fisiche, enti e soggetti di cui all’art. 5 del TUIR, ossia società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice e imprese familiari, non titolari di reddito d’impresa, che sostengono le spese per l’esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti, su parti di edifici, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, posseduti o detenuti *(art.2, co.1, lett. a, del D.M. 19 febbraio 2007)*;
2. soggetti titolari di reddito d’impresa, che sostengono le spese per l’esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti, su parti di edifici, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, posseduti o detenuti *(art.2, co.1, lett. b, del D.M. 19 febbraio 2007)*.  
   A seguito del precedente e restrittivo orientamento dell’Agenzia delle Entrate, per tali soggetti la detrazione è stata riconosciuta solo sugli interventi eseguiti su fabbricati strumentali utilizzati nell’esercizio dell’attività d’impresa.

Erano stati, pertanto, esclusi da tale beneficio fiscale gli immobili “merce” (beni alla cui produzione e scambio è diretta l’attività d’impresa) di imprese esercenti attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare, tenuto conto che tali immobili rappresenterebbero l’«*oggetto dell’attività esercitata e non cespiti strumentali*» (*cfr*. la R.M. 303/E/2008).

Allo stesso modo, l’applicabilità dell’*Ecobonus* era stata esclusa anche in relazione agli immobili locati a terzi da parte delle imprese, sia strumentali che abitativi, nel presupposto che l’agevolazione sarebbe stata riferibile esclusivamente agli utilizzatori dei fabbricati oggetto degli interventi (*cfr.* la R.M. 340/E/2008).

Invece nella Risoluzione 34/E/2020 l’Amministrazione finanziaria rivede la propria posizione sull’applicabilità della detrazione IRPEF/IRES volta al risparmio energetico degli edifici, ed ammette espressamente che l’*Ecobonus* spetta «*ai titolari di reddito d’impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come “strumentali”, “beni merce” o “patrimoniali”»*.

Il cambio di rotta dell’Agenzia delle Entrate si allinea con l’ormai consolidato orientamento della Cassazione in materia (condiviso anche dall’Avvocatura generale dello Stato), specie per quel che riguarda l’applicabilità del beneficio nell’ipotesi di interventi eseguiti da società su immobili concessi in locazione.

In particolare, da ultimo, con la sentenza 12 novembre 2019 n. 29164, la Suprema Corte ha affermato, come principio di diritto, che l’intera disciplina agevolativa volta alla riqualificazione energetica degli edifici non contiene alcuna limitazione, «*né di tipo oggettivo (con riferimento alle categorie catastali degli immobili), né di tipo soggettivo (riconoscendo il bonus a "persone fisiche", "non titolari di reddito d'impresa", titolari di "reddito d'impresa", incluse ovviamente le società), alla generalizzata operatività della detrazione d'imposta»*.

Inoltre per coerenza sistematica, prosegue l’Agenzia delle Entrate, il medesimo principio deve essere esteso «*anche con riferimento agli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa»*, agevolati con il cd. *Sismabonus*, tenuto conto che la disposizione normativa si riferisce espressamente «*agli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa*».

Sotto tale profilo, si ricorda che l’Agenzia delle Entrate aveva già riconosciuto l’applicabilità del *Sismabonus* anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società e destinati alla locazione (*cfr*. la R.M. 22/E del 12 marzo 2018), nel presupposto che la relativa disciplina non prevede limitazioni soggettive od oggettive all’applicabilità del beneficio, dovendo «*garantire l’integrità delle persone prima ancora che del patrimonio»*.

In conclusione, la R.M. 34/E/2020 afferma espressamente che:  
•sono superate le precedenti indicazioni fornite con le R.M. 303/E e 340/E/2008;  
•sono agevolabili sia ai fini dell’*Ecobonus* che del *Sismabonus*, nonché della detrazione cumulata *Eco-Sismabonus,* gli interventi eseguiti da soggetti titolari di reddito d’impresa sugli immobili posseduti o detenuti, a prescindere dalla loro destinazione (cd. “beni merce” o locati a terzi), tenuto conto delle finalità di interesse pubblico al risparmio energetico e alla messa in sicurezza di tutti gli edifici.

Di conseguenza, l’Agenzia delle Entrate invita i propri Uffici a riesaminare e ad abbandonare le controversie pendenti, ove possibile in base allo stato e al grado del giudizio.

**Riferimenti:**

Area Economia di Impresa

Alessandro Castagnino Tel. 075 5820230 – Cell. 335 7175365

Email: [castagnino@confindustria.umbria.it](mailto:castagnino@confindustria.umbria.it)

Valentina Vignaroli Tel. 075 5820209 – Cell. 338 6493886

Email: [vignaroli@confindustria.umbria.it](mailto:vignaroli@confindustria.umbria.it)

Paola Roscini Tel. 075 5820220 – Cell. 329 9261061

Email: [roscini@confindustria.umbria.it](mailto:roscini@confindustria.umbria.it)

Pubblicato il 29/06/2020