55% per la riqualificazione energetica – Esclusione degli immobili “merce””

17 Luglio 2008

Per le imprese di costruzione le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica realizzati su immobili “merce” non possono beneficiare della detrazione del 55% (art.1, commi 20-24, della legge 244/2007).

Così afferma l’Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione n.303/E del 15 luglio 2008**, giustificando tale orientamento sulla base del fatto che l’agevolazione è tesa a favorire esclusivamente i soggetti che utilizzano gli immobili e non anche quelli che ne fanno commercio.

In particolare, l’Amministrazione ha negato la possibilità di fruire della detrazione fiscale ad un’impresa esercente attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare, che intende eseguire interventi di riqualificazione energetica su un’abitazione acquistata per la successiva vendita.

A parere dell’Agenzia, riconoscere l’agevolazione anche in tale fattispecie comporterebbe specifici ulteriori vantaggi a favore delle imprese del settore edilizio, non rispondenti alla *ratio* della norma, che è quella di favorire esclusivamente i soggetti che utilizzano i beni. Ciò, sempre ad avviso dell’Amministrazione, sarebbe dimostrato dalla mancanza, nella disciplina relativa alla detrazione del 55%, di una disposizione analoga a quella prevista in materia di detrazione Irpef del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni, che estende l’agevolazione agli acquirenti di immobili residenziali interamente ristrutturati da imprese edili (art.1, comma 17, lett.b, legge 244/2007).

Tale orientamento, a parere dell’ANCE, non sembra conforme al dettato normativo che, nel riconoscere l’agevolazione anche ai soggetti titolari di reddito d’impresa (ivi compresi gli operatori economici che svolgono attività edile), non pone, per questi, alcun vincolo in ordine, non solo alla tipologia e classificazione catastale degli immobili posseduti, ma neppure alla classificazione degli stessi in bilancio, potendo questi essere iscritti sia tra le immobilizzazioni (immobili strumentali o “patrimonio”) che tra i beni “merce” (destinati alla vendita).

Inoltre, l’Amministrazione sembra ignorare la differenza tra l’ipotesi di agevolare l’acquisto di immobili oggetto di riqualificazione energetica (fattispecie effettivamente non contemplata dal disposto normativo) e quella di riconoscere il beneficio all’impresa che ha sostenuto spese per realizzare gli interventi e che, a seguito della successiva cessione dell’immobile, dovrebbe necessariamente trasferire l’agevolazione all’acquirente nei casi previsti dall’art.9-*bis*, comma 2, del D.M. 19 febbraio 2007[1].

Negare l’applicazione della detrazione del 55% in quest’ultima ipotesi non significa

impedire il riconoscimento di ulteriori vantaggi per le imprese del settore edilizio, come sostenuto dall'Agenzia, ma, al contrario, vuol dire limitare ingiustificatamente la possibilità di fruizione del beneficio per queste ultime, con riferimento agli immobili destinati alla vendita.
Si richiama comunque l'attenzione sul fatto che la limitazione prevista dalla R.M. 303/E/2008 riguarda esclusivamente gli immobili "merce" e non anche i fabbricati (abitativi e non) "patrimonializzati", posseduti o detenuti da imprese edili o immobiliari, per i quali resta confermata l'applicabilità della detrazione.
Pur rappresentando un mero orientamento amministrativo, si consiglia, in ogni caso, alle imprese associate di seguire quanto espresso dall'Agenzia delle Entrate, per evitare qualsiasi contestazione in sede di un eventuale accertamento, fermo restando che l'ANCE non mancherà di intervenire presso le competenti sedi, affinché per le imprese edili si possa pervenire normativamente al riconoscimento della detrazione anche con riferimento agli immobili "merce".
In tal ambito, inoltre, è evidente la necessità di pervenire all'introduzione di disposizioni normative che, similmente a quanto previsto per la detrazione Irpef del 36%, agevolino l'acquisto di immobili riqualificati sotto il profilo energetico, ceduti da imprese del settore delle costruzioni.

---

[1] **D.M. 19 febbraio 2007**
Articolo 9-*bis* – *Ripartizione della detrazione e trasferimento delle quote residue*
1. *omissis*
2. In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui all'art. 1, commi da 2 a 5, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. In tali casi l'acquirente, ovvero gli eredi, possono rideterminare il numero di quote in cui ripartire la detrazione residua.

1330-Risoluzione n.303-E del 15 luglio 2008.pdfApri