

55% per la riqualificazione energetica- Esclusione degli immobili locati da parte delle imprese

4 Agosto 2008

Per i titolari di reddito d'impresa, la detrazione del 55% (art.1, commi 20-24, della legge 244/2007) spetta solo se gli interventi di riqualificazione energetica sono eseguiti su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività imprenditoriale.

Sono pertanto esclusi gli immobili locati a terzi e, in particolare, quelli locati da società immobiliari.

Così afferma l'Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione n.340/E del 1° agosto 2008**, ribadendo che l'agevolazione, in virtù di un'interpretazione sistematica della disposizione fiscale, è riferibile esclusivamente agli utilizzatori dei fabbricati oggetto degli interventi (cfr. anche R.M. 303/E/2008, che ha escluso il beneficio fiscale per gli immobili "merce" delle imprese di costruzione).

In particolare, l'Amministrazione ha negato la possibilità di fruire della detrazione fiscale ad una società che intende realizzare interventi "energetici" agevolati su una serie di unità residenziali, di propria proprietà ed oggetto di locazione a terzi.

A parere dell'Agenzia, *«condizione per poter fruire della detrazione è che all'intervento di risparmio energetico consegua una effettiva riduzione dei consumi energetici nell'esercizio dell'attività imprenditoriale, mentre l'agevolazione non può riguardare gli interventi realizzati su beni oggetto dell'attività esercitata»*, quali gli immobili locati dalle società immobiliari.

Dopo aver già negato l'agevolazione per gli immobili "merce" delle imprese di costruzione ([cfr. Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici - Esclusione degli immobili "merce" del 17 luglio 2008.](#)), l'Amministrazione circoscrive ulteriormente l'applicabilità del beneficio ai soli fabbricati strumentali, utilizzati direttamente dai titolari di reddito d'impresa nell'esercizio della propria attività.

Sulla base di tale orientamento, sarebbero pertanto esclusi dall'agevolazione gli interventi realizzati su tutti gli immobili concessi in locazione a terzi, siano questi a destinazione residenziale o strumentali "per natura" (di cui all'art.43, comma 2, secondo periodo, del TUIR - D.P.R. 917/1986).

Questi ultimi pronunciamenti ministeriali si traducono, per le imprese che operano nel settore immobiliare, in una drastica riduzione dell'ambito applicativo del beneficio fiscale, non potendo queste vedersi riconosciuta la detrazione né per i fabbricati destinati alla vendita, né per quelli concessi in locazione a terzi, senza che ciò trovi effettivo riscontro nel dettato normativo.

Si ribadisce, infatti, che né la norma istitutiva della detrazione (art.1, commi 344-349, legge 244/2007), né le relative disposizioni attuative (di cui al D.M. 19 febbraio 2007) pongono alcun vincolo, in capo ai soggetti titolari di reddito d'impresa, in ordine alla necessità di utilizzo diretto dell'immobile su cui eseguire gli interventi agevolati.

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 si possa pervenire normativamente al riconoscimento della detrazione sia per gli immobili destinati alla vendita, che per quelli concessi in locazione a terzi.

[1347-Risoluzione n.340-E del 1° agosto 2008.pdf](#)[Apri](#)