

Detrazione del 55% – Nuovi chiarimenti sui soggetti beneficiari

1 Luglio 2010

In caso di abitazione concessa in locazione, la detrazione del 55% per interventi di riqualificazione energetica spetta sia al nudo proprietario che all'inquilino, in ragione della quota di spese da ciascuno effettivamente sostenuta.

Questo uno dei chiarimenti presenti all'interno della **Circolare n.38/E del 23 giugno 2010**, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha ufficializzato i propri orientamenti espressi nel corso dell'incontro con l'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili, in merito a diversi profili fiscali riguardanti il Modello Unico 2010.

In particolare, la fattispecie analizzata riguarda un'abitazione posseduta da due persone fisiche (nudo proprietario e usufruttuario) e concessa in locazione ad un terzo soggetto (anch'esso persona fisica), sulla quale sono stati eseguiti interventi di sostituzione dei serramenti agevolati con la detrazione del 55%[\[1\]](#), in base alla seguente ripartizione delle spese:

- 70% a carico del nudo proprietario,
- 30% a carico dell'inquilino.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate specifica che, qualora siano rispettate tutte le condizioni previste (pagamento mediante bonifico con identificazione del beneficiario della detrazione, limite di agevolazione pari a 60.000 euro e rispetto dei parametri tecnici dell'intervento), *"la detrazione spetta sia al nudo proprietario che all'inquilino per l'ammontare di spesa effettivamente sostenuto da ciascuno"*. Inoltre, la documentazione da inviare all'Enea (scheda informativa dei lavori) può essere unica e riferita al complessivo intervento e ad entrambi i beneficiari dell'agevolazione.

In tal modo, deve intendersi sostanzialmente confermato quanto sostenuto dall'ANCE, circa il fatto che il restrittivo orientamento, in base al quale la detrazione del 55% non spetta per gli immobili locati a terzi, è circoscritto ai soli fabbricati posseduti ed affittati da imprese[\[2\]](#) (e non anche a quelli di proprietà di privati persone fisiche e da questi concessi in locazione a terzi).

In merito a quest'ultima questione, si evidenzia che l'ANCE sta comunque continuando a portare avanti le più opportune iniziative, affinché, accanto alla proroga ed alla rimodulazione del beneficio (in scadenza al 31 dicembre 2010), si possa pervenire al superamento (anche in via normativa) della limitante interpretazione amministrativa che, unitamente a quella che ha escluso l'agevolazione per i fabbricati destinati alla vendita[\[3\]](#), ha di fatto notevolmente ristretto l'ambito applicativo della detrazione per le imprese del settore immobiliare.

[\[1\]](#) Di cui all'art.1, comma 345, della legge 296/2009, così come prorogato dall'art.1, commi 20-24, della legge 244/2007.

[\[2\]](#) Cfr. Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.340/E del 1° agosto 2008 e [55% per la riqualificazione energetica-Esclusione degli immobili locati da parte delle imprese del 4 agosto 2008](#).

[\[3\]](#) Cfr. Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.303/E del 15 luglio 2008 e [55% per la riqualificazione energetica - Esclusione degli immobili "merce" del 17 luglio 2008](#).

3811-Circolare n.38-E del 23 giugno 2010.pdf[Apri](#)