

# Detrazione del 65% - Applicabilità per i fabbricati locati

---

14 Settembre 2015

Riconosciuta l'applicabilità della detrazione IRPEF/IRES del 65% per la riqualificazione energetica anche in caso di lavori eseguiti sui fabbricati locati dalle società.

Lo prevede la **[sentenza della CTR Lombardia n.2692 del 15 giugno 2015](#)** che, confermando un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato, contrasta quanto sostenuto dall'Agenzia delle Entrate, nella R.M. 340/E/2008, in materia di applicabilità del bonus energetico del 65% nell'ipotesi di interventi eseguiti su fabbricati locati.

In particolare, nel caso di specie esaminato dalla sentenza, l'applicabilità del beneficio era stata negata ad un'impresa immobiliare che aveva effettuato i lavori di risparmio energetico su tre unità immobiliari possedute e destinate alla locazione.

Al riguardo, gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate avevano contestato la fruibilità della detrazione nel presupposto che gli immobili oggetto degli interventi non potessero essere qualificati come "strumentali", anche se accatastati come uffici (A/10), poiché non venivano utilizzati direttamente nell'attività d'impresa.

L'Amministrazione finanziaria denegava la spettanza della detrazione sulla base dell'orientamento espresso con la R.M. 340/E/2008, con il quale è stato chiarito che, per i soggetti titolari di reddito d'impresa, l'agevolazione deve essere riconosciuta unicamente per i lavori effettuati su fabbricati "strumentali"[\[1\]](#).

In sostanza, a parere dell'Agenzia delle Entrate, per le imprese il beneficio deve essere riferito esclusivamente agli utilizzatori dei fabbricati oggetto degli interventi, circostanza che non si verifica nell'ipotesi in cui gli immobili riqualificati sono locati a terzi.

Sulla base di tale orientamento, pertanto, sarebbero esclusi dall'agevolazione gli interventi realizzati su tutti gli immobili concessi in locazione a terzi, siano questi a destinazione residenziale o strumentali.

Ora, con la sentenza n.2692/2015, i giudici tributari respingono, ancora una

volta[2], la posizione dell'Agencia delle Entrate, affermando che, per le imprese, la citata limitazione alla fruizione del beneficio «*non si ritrova né nella legge né nella normativa di attuazione, ed è frutto di un'interpretazione arbitraria dell'Amministrazione, priva di qualsiasi riscontro normativo*».

Infatti, come sostenuto dall'ANCE fin dall'introduzione dell'agevolazione, né la norma istitutiva[3], né le relative disposizioni attuative[4] 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.

Tenuto conto delle numerose e sempre più frequenti pronunce giurisprudenziali in tal senso, si auspica che l'Agencia delle Entrate riveda il proprio orientamento, riconoscendo l'applicabilità della detrazione del 65% anche per i lavori eseguiti sui fabbricati delle società destinati alla locazione.

---

<sup>[1]</sup> [Cfr. ANCE “Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici - Esclusione degli immobili locati da parte delle imprese” - ID n.1347 del 4 agosto 2008.](#)

<sup>[2]</sup> [Cfr., da ultimo, la sentenza della CTR Lombardia n.2549 del 18 maggio 2015 - ANCE “Detrazione per le ristrutturazioni edilizie - Termini di accertamento” - ID n.21266 del 9 luglio 2015.](#) Per completezza, *cfr.* anche le sentenze delle CTP Varese n.94/2013, CTP Lecco n.54/2013 e CTP Como n.109/2012.

[3] Introdotta art.1, commi 344-349, legge 244/2007.

[4] Contenute nel D.M. 19 febbraio 2007.

21938-sentenza della CTR Lombardia n.2692 del 15 giugno .pdf [Apri](#)