# Ecobonus – OK per le società immobiliari su edifici locati – Cass. n.19815/2019

29 Luglio 2019

Questo l'importante principio sancito dalla Suprema Corte nella **sentenza 23 luglio 2019 n.19815**, con riferimento ad un giudizio riguardante l'applicabilità della detrazione del 55% (oggi 65%) per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti[1], nell'ipotesi di un intervento eseguito da una società su un immobile concesso in locazione.

Tale interpretazione appare in linea con quanto sostenuto dall'ANCE fin dall'introduzione dell'*ecobonus*, operante dal periodo d'imposta 2007, circa l'ammissibilità del beneficio anche per i fabbricati concessi in locazione a terzi, sulla base sia della norma istitutiva della detrazione (art.1, co.344-349, della legge 296/2006), sia delle relative disposizioni attuative (D.M. 19 febbraio 2007).

Come noto, dal punto di vista soggettivo, in base all'art.2 del citato D.M. attuativo, il beneficio spetta a:

1. persone fisiche, enti e soggetti di cui all'art. 5 del TUIR[2], 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)*.

**Per tali soggetti**, ed a seguito di un restrittivo orientamento dell'Agenzia delle Entrate, la detrazione è stata riconosciuta solo sugli interventi eseguiti su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività d'impresa.

Sono stati, pertanto, **esclusi dai benefici fiscali gli immobili locati a terzi da parte delle imprese**, sia strumentali che abitativi, nel presupposto che l'agevolazione sarebbe riferibile esclusivamente agli utilizzatori dei fabbricati oggetto degli interventi (*cfr.* la **R.M. 340/E/2008**)[3].

Allo stesso modo, l'applicabilità dell'*ecobonus* è stata esclusa anche in relazione agli **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**)[4].

Con riferimento all'esclusione dal beneficio per gli immobili locati a terzi, l'ANCE ha da sempre espresso perplessità, presso le competenti Sedi istituzionali, ribadendo in questi anni che né la norma istitutiva della detrazione (legge 296/2006), né le relative disposizioni attuative (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.

In linea con l'orientamento dell'ANCE è intervenuta ora la **Corte di Cassazione che, con la sentenza 23 luglio 2019 n.19815**[5], e nell'ipotesi di un intervento eseguito da una società di gestione su un immobile concesso in locazione a terzi, **ha riconosciuto** l'**applicabilità dell'*ecobonus*** sulla base del seguente **principio di diritto**:

*«Il **beneficio fiscale, consistente in una detrazione dall'imposta lorda** per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, di cui all'artt. 1, commi 344 e seguenti, della legge n. 296/2006 (Finanziaria 2007) e al decreto del ministero dell'economia e delle finanze del 19 febbraio 2007, **per le spese documentate relative ad interventi di riqualificazione energetica** di edifici esistenti, **spetta anche ai soggetti titolari di reddito d'impresa (incluse le società), i***

***quali abbiano sostenuto le spese per l'esecuzione degli interventi di risparmio energetico su edifici concessi in locazione a terzi**».*
Sotto tale profilo, la Cassazione disconosce le argomentazioni dell'Agenzia delle Entrate (espresso anche nella citata R.M. 340/E/2008), relative alla circostanza che l'agevolazione non può riguardare gli interventi eseguiti su beni "oggetto dell'attività" (e quindi non strumentali, come nell'ipotesi di locazione).
In sostanza, **secondo la Cassazione**, l'intera **disciplina agevolativa 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***».
Con la pronuncia della Cassazione, l'ANCE auspica, ora, che l'Agenzia delle Entrate riveda il proprio orientamento, e pervenga ad una pronuncia ufficiale diretta ad ammettere espressamente l'applicabilità dell'*ecobonus* per gli immobili delle società locati a terzi.
Sotto tale profilo, e per completezza, si ricorda che, accogliendo la tesi dell'ANCE, l'**Agenzia delle Entrate** ha **riconosciuto** l'applicabilità dell'ulteriore detrazione, denominata "***Sismabonus***" (per l'adeguamento antisismico degli edifici) anche per gli interventi riguardanti **immobili posseduti da società e destinati alla locazione** (*cfr*. la R.M. 22/E del 12 marzo 2018)[6].
In merito, l'ANCE non mancherà di proseguire, nelle opportune Sedi, le iniziative volte a modificare l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate, superato dall'interpretazione della Suprema Corte.

---

[1] *Cfr*. art.1, co.344-349, della legge 296/2006 (legge Finanziaria 2007), ed art.1, co.14, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, *cfr*. anche *ANCE "Legge di Bilancio 2019 – Focus fiscale" – ID n.34748 del 10 gennaio 2019*.
[2]D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 – Testo Unico delle Imposte sui Redditi.
[3] *Cfr. ANCE "Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici – Esclusione degli immobili locati da parte delle imprese" – n.1655 del 04 agosto 2008*.
[4] *Cfr. ANCE "Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici – Esclusione degli immobili merce" – n.1591 del 17 luglio 2008*.
[5] Si precisa che, sul medesimo tema, la Cassazione ha riconosciuto l'operatività del beneficio anche nelle sentenze nn.9956/2018, 9209/2018, 23507/2018 e 14121/2017 – *cfr. ANCE "Detrazione del 65% – Applicabilità per i fabbricati locati" – ID n.21938 del 14 luglio 2015*.
[6] *Cfr. ANCE "Sismabonus: Ok dell'AdE al bonus per gli immobili locati da società" – ID n.31891 del 13 marzo 2018*.

36786-Allegato.pdfApri