# Sì ad Ecobonus e Sismabonus per “beni merce” e fabbricati locati

26 Giugno 2020

Ammessa dall’Agenzia delle Entrate, in accoglimento delle istanze dell’ANCE, l’applicabilità dell’*Ecobonus* sia per gli immobili “merce” di imprese esercenti attività di costruzione e ristrutturazione immobiliare, sia per gli immobili locati a terzi da parte di società immobiliari. Lo stesso principio vale anche ai fini dell’applicabilità del *Sismabonus*.

Così si è espressa l’Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione 25 giugno 2020, n.34/E**, con la quale è stato finalmente superato un orientamento che, escludendo l’applicabilità dell’*Ecobonus*[1] nell’ipotesi di interventi eseguiti da imprese di costruzioni sugli immobili “merce” (beni alla cui produzione e scambio è diretta l’attività d’impresa), nonché sugli immobili delle imprese locati a terzi, ha generato un ingente contenzioso in materia, peraltro infruttuoso per la medesima Amministrazione finanziaria.

**Viene, così, recepito, dopo più di un decennio, quanto sostenuto dall’ANCE presso le competenti Sedi istituzionali fin dall’introduzione dell’*Ecobonus*[2], la quale ha sempre ribadito 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 all’applicabilità del beneficio.**

Come noto, dal punto di vista soggettivo, in base all’art.2 del D.M. 19 febbraio 2007, il beneficio spetta a:

1. **persone fisiche, enti e soggetti di cui all’art. 5 del TUIR[3], 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)*.
   A seguito del **precedente** e **restrittivo orientamento** dell’**Agenzia delle Entrate**, **per tali soggetti** la detrazione è stata **riconosciuta** solo **sugli interventi eseguiti su fabbricati strumentali utilizzati nell’esercizio dell’attività d’impresa**.
   Erano stati, pertanto, **esclusi da tale beneficio fiscale** gli **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];
Allo stesso modo, l'applicabilità dell'*Ecobonus* era stata esclusa anche in relazione a**gli immobili locati a terzi da parte delle imprese**, sia strumentali che abitativi, nel presupposto che l'agevolazione sarebbe stata riferibile esclusivamente agli utilizzatori dei fabbricati oggetto degli interventi (*cfr.* la **R.M. 340/E/2008**)[5].
**Invece, in conformità con quanto sostenuto dall'ANCE, nella Risoluzione 34/E/2020 l'Amministrazione finanziaria rivede la propria posizione sull'applicabilità della detrazione IRPEF/IRES volta al risparmio energetico degli edifici, ed ammette espressamente che l'*Ecobonus* spetta «*ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali"*».**
**Il cambio di rotta dell'Agenzia delle Entrate si allinea con l'ormai consolidato orientamento della Cassazione in materia (condiviso anche dall'Avvocatura generale dello Stato)**, specie per quel che riguarda l'applicabilità del beneficio nell'ipotesi di interventi eseguiti da società su immobili concessi in locazione.
In particolare, da ultimo con la sentenza 12 novembre 2019 n.29164, la Suprema Corte ha affermato, come principio di diritto, che l'intera **disciplina agevolativa volta alla riqualificazione energetica degli edifici 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***».
Inoltre, per coerenza sistematica, prosegue l'Agenzia delle Entrate, **il medesimo principio** deve essere esteso «***anche con riferimento agli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa***», agevolati con il cd. ***Sismabonus***, tenuto conto che la **disposizione** normativa si riferisce espressamente «***agli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa***»[6].
Sotto tale profilo, si ricorda che l'**Agenzia delle Entrate** aveva già **riconosciuto** l'applicabilità del ***Sismabonus*** anche per gli interventi riguardanti **immobili posseduti da società e destinati alla locazione** (*cfr.* la R.M. 22/E del 12 marzo 2018)[7], nel presupposto che la relativa disciplina non prevede limitazioni soggettive od oggettive all'applicabilità del beneficio, dovendo «*garantire l'integrità delle persone prima ancora che del patrimonio*».
In conclusione, **accogliendo quanto sostenuto dall'ANCE, la R.M. 34/E/2020 afferma espressamente che:**

- **sono superate le precedenti indicazioni fornite con le R.M. 303/E e 340/E/2008[8];**
- **sono agevolabili sia ai fini dell'*Ecobonus* che del *Sismabonus*, nonché della detrazione cumulata *Eco-Sismabonus* gli interventi eseguiti da soggetti titolari di reddito d'impresa sugli immobili posseduti o detenuti, a prescindere dalla loro destinazione (cd. "beni merce" o locati a terzi), tenuto conto delle finalità di interesse pubblico al risparmio energetico ed alla messa in sicurezza di tutti gli edifici.**

Di conseguenza, l'Agenzia delle Entrate invita i propri Uffici a riesaminare e ad abbandonare

le controversie pendenti, ove possibile in base allo stato e grado del giudizio.

---

[1] *Cfr*. art.1, co.344-349, della legge 296/2006 (legge Finanziaria 2007), ed art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

***[2]*** *Cfr. ANCE "Nuovo sì all'Ecobonus per interventi su fabbricati locati – Cass. n.29164/2019" – ID n.37705 del 15 novembre 2019 ed "Ecobonus – OK per le società immobiliari su edifici locati – Cass. n.19815/2019" – ID n.36786 del 29 luglio 2019.*

[3] D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 – Testo Unico delle Imposte sui Redditi.

[4] *Cfr. ANCE "Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici – Esclusione degli immobili merce" – n.1591 del 17 luglio 2008*.

[5] *Cfr. ANCE "Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici – Esclusione degli immobili locati da parte delle imprese" – n.1655 del 4 agosto 2008*.

[6] *Cfr*. l'art.16 del D.L. 63/2013 convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013. Ai medesimi fini, l'Agenzia delle Entrate richiama, altresì, la detrazione cumulata *Eco* e *Sismabonus* prevista dall'art.14, comma 2-*quater*.1 del medesimo DL 63/2013.

[7] *Cfr. ANCE "Sismabonus: Ok dell'AdE al bonus per gli immobili locati da società" – ID n.31891 del 13 marzo 2018*.

[8] *Cfr*. in tal senso anche il parere reso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze con la nota prot. n.4249 del 26 febbraio 2020.

40724-Risoluzione 25 giugno 2020, n.34-E.pdfApri