

Apertura su immobili d'impresa: agevolati gli «strumentali»

Superata la limitazione per interventi su fabbricati locati o in comodato

La detrazione del bonus facciate interessa gli edifici esistenti di «qualsiasi categoria catastale», quindi, non necessariamente abitazioni.

Naturalmente, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile e l'agenzia delle Entrate, con la circolare del 14 febbraio 2020, n. 2/E, ha chiarito che non spetta neanche nel caso in cui vi sia la demolizione del fabbricato, seguita dalla sua ricostruzione «con la stessa volumetria dell'edificio preesistente», nonostante questa tipologia di intervento dal 21 agosto 2013 sia in-

quadrabile nella categoria della «ristrutturazione edilizia».

La circolare ha chiarito anche che tra gli edifici su cui le imprese possono beneficiare del bonus facciate sono «compresi» anche gli edifici «strumentali», senza specificare se solo per destinazione o anche per natura. I primi sono quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore, indipendentemente dalla classificazione catastale, mentre i secondi sono quelli tra le categorie catastali dei gruppi B, C, D ed E e la categoria A/10 (risoluzione Catasto 3 febbraio 1989, n. 3/330).

Dovrebbe ritenersi superata (almeno per il bonus facciate), quindi, la limitazione imposta dall'agenzia per gli interventi agevolati sul risparmio

energetico «qualificato», effettuati dalle imprese sui fabbricati locati o dati in comodato a terzi (risoluzioni 303/E/2008 e 340/E/2008, risposta 313/2019 e quella del 31 maggio 2019, n. 8 alle domande di Dichiarazioni 24, si veda Il Sole 24 Ore dello stesso giorno). Questa posizione restrittiva delle Entrate, peraltro, è in contrasto con numerose sentenze a favore dei contribuenti emanate dal 2013 in poi.

La circolare 2/E/2020 non dice nulla delle altre tipologie di edifici posseduti dalle imprese, come gli immobili-merce (cioè quelli registrati a magazzino) e le «abitazioni patrimonio», cioè non strumentali né per natura né per destinazione (non utilizzati dall'impresa).

— L. D. S.