

02 Mar 2020

## Detrazioni sui lavori a perimetro variabile per imprese e società

Luca De Stefani

Le detrazioni Irpef e/o Ires sui lavori in edilizia possono essere fruiti anche dalle imprese e/o dalle società, ma bisogna prestare attenzione alla tipologia di immobile su cui vengono effettuati gli interventi, oltre che alla loro classificazione di bilancio.

### Bonus facciate ed ecobonus

La detrazione del bonus facciate interessa gli edifici esistenti di «qualsiasi categoria catastale» e la circolare del 14 febbraio 2020, 2/E, ha chiarito che 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 dei gruppi catastali B, C, D ed E e la categoria A/10 (articolo 43, comma 2, Tuir e risoluzione del Catasto 3 febbraio 1989, 3/330).

L'Agenzia, quindi, non ha limitato la detrazione del bonus facciate ai soli fabbricati strumentali per destinazione, come, invece, ha fatto per l'ecobonus, con una scelta peraltro ormai bocciata dalla Cassazione.

Nel caso dell'ecobonus, infatti, le Entrate hanno escluso dall'agevolazione gli interventi effettuati dalle imprese sui fabbricati locati a terzi (ad esempio, dalle cosiddette immobiliari di gestione) o dati in comodato a terzi (risoluzioni 303/E e 340/E del 2008, risposta 313/2019 e quella del 31 maggio 2019, n. 8 alle domande di Dichiarazioni<sup>24</sup>, si veda Il Sole 24 Ore dello stesso giorno). Questa posizione restrittiva, però, è stata bocciata negli anni da moltissime sentenze di merito e da ultimo da tre pronunce della Cassazione (sentenze del 23 luglio 2019, n. 19815 e 19816, poi seguite dalla 29164/2019). A questo punto il Fisco dovrà ufficializzare il proprio cambio di rotta, ma i contribuenti possono già fare affidamento sulla nuova linea dettata dalla Corte.

Tornando alle facciate, la circolare 2/E non dice nulla per le altre tipologie di edifici posseduti dalle imprese, cioè per gli immobili merce (quelli registrati a magazzino) e per le «abitazioni patrimonio» dell'articolo 90 del Tuir, cioè quelle immobilizzate, che non possono essere considerate strumentali per natura (perché non rientrano nella categoria catastale B, C, D, E o A/10) e che non sono strumentali per destinazione (perché non utilizzate dall'impresa). La dicitura di legge sugli immobili «esistenti» fa propendere per una applicabilità ampia del bonus.

Si ricorda che le abitazioni patrimonio non possono essere possedute da professionisti (circolari 6/E/2006, risp. 7.5, e 26/E/2016, par. 3.1)

### Recupero, mobili e giardini

Il possessore o il detentore dell'immobile sul quale sono effettuati gli interventi agevolati per il recupero edilizio (oltre che per i bonus mobili e giardini) può essere un imprenditore individuale, anche agricolo, una società di persone o un soggetto equiparato (articolo 5, Tuir;

circolari 57/1998, par. 2, 121/1998, par. 2; risoluzione Dre Lombardia 16 aprile 1999, n. 75023/98), a patto che l'immobile relativo all'impresa sul quale vengono realizzati gli interventi sia un'abitazione patrimonio (come definita in precedenza).

L'Agenzia non ha mai chiarito se questa regola - applicabile alle imprese e alle società di persone - debba valere solo per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, il restauro e risanamento conservativo, le ristrutturazioni edilizie e per quegli interventi minori (indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettere da c ad l del Tuir) per i quali la norma impone alle persone fisiche che vengano effettuati su «unità immobiliari residenziali» (risposta 6 dell'Entrate a Dichiarazioni<sup>24</sup> del 31 maggio 2019) oppure se debba valere anche per gli altri interventi minori, i quali se effettuati da persone fisiche possono interessare anche altre tipologie di fabbricati. Solo in questa seconda ipotesi, infatti, le imprese e le società di persone potrebbero beneficiare della detrazione per i seguenti due interventi:

la ricostruzione o il ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi, dove per immobili si intendono anche quelli «non rientranti nelle categorie» residenziali (articolo 16-bis, comma 1, lettere da c, del Tuir);

la realizzazione di autorimesse (categoria catastale C/6) o posti auto pertinenziali (lettera d).