

# Ecobonus e sismabonus estesi anche agli immobili merce

## RISTRUTTURAZIONI

L'agenzia cambia rotta sulle unità detenute da imprese per la vendita

Accolta l'impostazione della Corte di cassazione: stop alle limitazioni

Giuseppe Latour

Ecobonus e sismabonus sono sempre applicabili agli immobili merce. Cioè, a quegli immobili detenuti dalle imprese con l'obiettivo di venderli o di affittarli.

L'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 34/2020 pubblicata ieri, fa un deciso passo indietro, dopo una lunga resistenza arrivata spesso fino in tribunale, su una questione che si trascinava da moltissimo tempo e sulla quale, ormai oltre dieci anni fa, si era espresso in maniera diametralmente opposta.

Il documento si apre, infatti, con

un richiamo a due risoluzioni: la 303/E del 15 luglio 2008 e la 340/E del 1° agosto 2008. Proprio la n. 303 aveva circoscritto l'applicabilità dei bonus fiscali dedicati al contenimento dei consumi energetici, escludendoli «per le società esercenti attività di costruzione e ristrutturazione edilizia che abbiano eseguito interventi di riqualificazione energetica su immobili merce».

Il motivo, per quella risoluzione, è che le norme puntano a «promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti», attraverso un beneficio dedicato agli utilizzatori degli immobili e non a coloro che «ne fanno commercio». Un discorso ripreso dalla circolare 304/E che, sempre nel 2008, limitava le detrazioni fiscali per le società ai soli immobili strumentali, usati per l'esercizio dell'attività.

Questa impostazione, però, è stata da subito oggetto di critiche. E, negli anni, si sono moltiplicati i casi di società immobiliari che hanno portato comunque in detrazione spese legate a interventi di

riqualificazione energetica eseguiti su immobili merce. Da qui sono nati accertamenti e moltissime controversie.

I dubbi delle imprese coinvolte in questi contenziosi si fondavano, essenzialmente, su due punti, ricordati dalla risoluzione: la mancanza di un'espressa previsione normativa che limiti la fruizione del beneficio per gli immobili merce e il fatto che le detrazioni per il risparmio energetico abbiano una finalità di interesse generale.

Alcune di queste controversie sono arrivate fino in Cassazione. E i giudici della corte, nel 2019, hanno spiegato come l'obiettivo «che traspare con chiarezza dal testo normativo consiste nell'intento di incentivare gli interventi di miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, in funzione della tutela dell'interesse pubblico ad un generalizzato risparmio energetico».

Non ci sono, allora, limitazioni «né di tipo oggettivo (con riferimento alle categorie catastali degli immobili), né di tipo soggettivo alla

## IN BREVE

### 1. Il contrasto

L'agenzia delle Entrate nel 2008 si è espressa a favore dell'esclusione degli immobili merce dal beneficio dell'ecobonus. Questa posizione è stata criticata dalla Cassazione, convinta che invece l'obiettivo di riqualificare gli immobili riguardi tutto il patrimonio edilizio

### 2. La risoluzione

Con il documento pubblicato ieri l'agenzia delle Entrate accoglie di fatto l'impostazione della Cassazione. E riconosce che devono ritenersi superate le precedenti indicazioni dei documenti di prassi in materia di immobili merce. Eco e sismabonus si applicano a tutti gli immobili di imprese

generalizzata operatività della detrazione». Secondo la Corte, poi, la distinzione tra immobili strumentali, immobili merce e immobili patrimonio incide unicamente sul piano contabile e fiscale. Una critica aperta, insomma, all'impostazione delle Entrate.

L'agenzia con la risoluzione di ieri ha cambiato rotta. Spiegando 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». Per ragioni di coerenza, poi, lo stesso beneficio deve essere riconosciuto anche agli interventi di messa in sicurezza che beneficiano del sismabonus.

«Devono quindi ritenersi superate, per quanto attiene agli aspetti trattati, le indicazioni fornite con i precedenti documenti di prassi richiamati», dice l'agenzia. Anche perché in questa direzione è andato anche un parere del ministero dell'Economia, datato 26 febbraio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA