

# Anche i beni patrimonio vanno ammessi al 90%

Resta solo l'incognita della possibile deduzione dei costi dall'imponibile

**Andrea Cioccarelli**  
**Giorgio Gavelli**

Dalla risoluzione 34/E diffusa lo scorso 25 giugno sembrano arrivare buone notizie per le immobiliari di gestione, anche (indirettamente) sul bonus facciate. Il dubbio, in particolare, riguarda gli interventi sugli immobili patrimonio.

Sia nella circolare 2/E/2020 che nella recente risposta a interpello 179/2020, l'Agenzia ha chiarito che l'agevolazione (articolo 1, comma 219 e secondi della legge 160/2019) è applicabile a tutti i percettori di reddito di impresa, con qualunque forma giuridica. Restava però aperta la discussione sul tipo di immobili che, se detenuti da imprese, potrebbero essere oggetto di interventi agevolati.

Sul punto, i documenti di prassi si limitano ad affermare, da un lato, che «i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio» e, dall'altro, che gli interventi agevolati sono quelli «realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esi-

stenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali». Che fare quindi, qualora una società che detiene un immobile cielo-terra completamente locato - composto ad esempio di negozi, di uffici accatastati come A/10 e di appartamenti accatastati come A/2 - decidesse di intervenire sulla facciata?

Fino a pochi giorni fa il dubbio era assai fondato anche perché, pur facendo riferimento al bonus per la riqualificazione energetica, l'Agenzia ne aveva sempre negato il riconoscimento per interventi su immobili diversi da quelli utilizzati direttamente nell'esercizio di impresa. Già con la risoluzione 340/E/2008, infatti, era stata negata la detrazione per il risparmio energetico (all'epoca pari al 55%) sugli immobili d'impresa locati a terzi, in quanto tali immobili non sono configurabili come cespiti strumentali. Posizione ripetuta nella risposta all'interpello 956/2019.

Secondo la Cassazione, invece, (sentenze 19815 e 19816 depositate il 23 luglio 2019; sentenze 29162 e 29164 depositate il 12 novembre 2019) il bonus spetta ai soggetti titolari di reddito d'impresa per la riqualificazione energetica di immobili di proprietà di qualsiasi natura.

Non può che essere accolta con favore la risoluzione 34/E, che sembra mettere fine alla questione. L'Agenzia, infatti, conferma che i principi espressi dalla Suprema corte sono condivisi dall'avvocatura

dello Stato e dal Mef e, con riferimento alla detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica (articolo 1, commi da 344 a 347, della legge n. 296 del 2006 e successive proroghe e modificazioni), ne afferma la spettanza 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" (come peraltro già previsto in tema di sisma bonus).

Restano a questo punto aperti due soli punti. Da un lato, la possibile "estensione" di questo orientamento anche al bonus facciate, che sembrerebbe logico: se la ratio è quella della valorizzazione del patrimonio immobiliare nazionale, non si vede per quale motivo si dovrebbero assumere comportamenti diversi a seconda che trattasi di interventi di riqualificazione sismica, energetica o vero di miglioramento estetico.

Dall'altro, un indirizzo interpretativo (a nostro avviso opinabile) che ricollega il via libera all'agevolazione alla dimostrazione di non aver dedotto ordinariamente i costi dell'intervento (Ct Veneto, decisione n. 1097/7/2019), il che può ben accadere per gli interventi sugli immobili patrimonio (articolo 90 del Tuir), ma costituirebbe una forte deroga alle regole generali per gli immobili strumentali (o merce) locati.