Sismabonus: Ok dell’AdE al bonus per gli immobili locati da società

14 Marzo 2018

Il “*Sismabonus*” è riconosciuto anche per gli interventi “antisismici” riguardanti immobili posseduti da società e destinati alla locazione.

Con la **R.M. 22/E del 12 marzo 2018**, l’Agenzia delle Entrate accoglie così pienamente la tesi dell’ANCE che da tempo sollecitava il riconoscimento del beneficio[1] a favore delle imprese, con riferimento sia ad immobili strumentali che a quelli residenziali concessi in locazione.

Il chiarimento fornito riguarda, nello specifico, la possibilità per un soggetto IRES di fruire della detrazione per interventi di miglioramento sismico su un edificio di sua proprietà, situato in un comune classificato in zona sismica 3 che, a seguito della ristrutturazione, viene in parte adibito ad uffici ed in gran parte trasformato in residenziale, ed integralmente (sia gli uffici che le abitazioni) destinato alla locazione e non più all’uso diretto.

Nel ricostruire il dettato normativo, richiamando, tra l’altro, le indicazioni fornite nella C.M. 29/E del 18 settembre 2013[2], l’Amministrazione finanziaria precisa che le uniche condizioni imposte dalla norma attualmente vigente (così come modificata dal 2017)[3] attengono al:

· **profilo oggettivo**, connesso agli immobili agevolati che devono essere adibiti ad abitazione o ad attività produttive, con ciò privilegiando gli immobili in cui si svolge la vita familiare e lavorativa delle persone,

· **profilo territoriale**, legato alla localizzazione dei fabbricati che devono essere situati nelle zone sismiche 1, 2 o 3,

· **profilo soggettivo**, relativo ai beneficiari che possono essere soggetti passivi sia IREF che IRES, purché:

– sostengano le spese per gli interventi agevolabili, rimanendo queste a loro carico,

– possiedano o detengano l’immobile in base a un titolo idoneo.

Conseguentemente, l’Agenzia, nella citata risoluzione, afferma che l’ambito applicativo dell’agevolazione sia da intendersi in senso ampio, cosicché la stessa può essere riconosciuta anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione.

Tale chiarimento assume particolare importanza poiché scongiura l’eventualità di una ingiustificata esclusione di tali immobili dall’ambito applicativo del “*Sismabonus*”, così come è avvenuto per la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. “*Ecobonus*”), a tutt’oggi negata ai fabbricati locati da imprese, in virtù di un’interpretazione restrittiva fornita dalla

stessa Agenzia delle Entrate nel 2008[4] e non ancora rivista dalla stessa Amministrazione.
L'ANCE attende ora una soluzione positiva anche per l'"*Ecobonus*", considerato che anche per questo la norma non pone vincoli oggettivi e soggetti che ne ostacolino l'applicabilità per gli interventi effettuati su immobili locati da imprese, come del resto a più riprese ha affermato anche la Giurisprudenza[5].

---

[1] Art.16, co.1*bis*-1*sexies* e co.2*bis*, del DL 63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013. *Cfr*. **ANCE*"Legge di bilancio – Focus fiscale"***– ID n. 31242 del 26 gennaio 2018 e "***Sismabonus*: ammessa la demolizione e ricostruzione"-** ID n. 31584 del 19 febbraio 2018.
[2]*Cfr*. **ANCE*"Detrazioni fiscali – Chiarimenti della C.M. 29/E del 18 settembre 2013"***– ID n. 13016 del 20 settembre 2013.
[3]*Cfr*. **ANCE*"In Gazzetta Ufficiale la legge di Bilancio 2017: Focus fiscale"***– ID n. 26850 del 22 dicembre 2016 e ***" "Manovra correttiva" – Pubblicata la conversione in legge del DL 50/2017"***– ID n. 29123 del 27 giugno 2017. Si ricorda che, rispetto all'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la norma estende ora i benefici anche agli immobili ubicati in zona sismica 3, riduce alla metà il periodo di fruizione della detrazione e include fra gli edifici a cui riferire il "sisma bonus" anche gli immobili residenziali diversi dall'abitazione principale.
[4]*Cfr*. **ANCE *"Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici – Esclusione degli immobili locati da parte delle imprese"*** – ID n.1347 del 4 agosto 2008.
[5]*Cfr*. **ANCE *"Detrazione per le ristrutturazioni edilizie – Termini di accertamento"*** – ID n.21266 del 9 luglio 2015 e ***"Detrazione del 65% – Applicabilità per i fabbricati locati"*** – ID n. 21938 del 14 luglio 2015.
R.M. 22-E del 12 marzo 2018