

Ecobonus, detrazione fiscale anche per gli immobili 'merce'

29 Giugno 2018

Anche gli immobili merce possono usufruire dell'Ecobonus. Con la sentenza 2906/2018, la Commissione Tributaria regionale della Lombardia ha contraddetto l'Agenzia delle Entrate, che aveva invece respinto la richiesta della detrazione fiscale avanzata da una cooperativa dopo aver riqualificato degli immobili di sua proprietà.

Ecobonus e immobili merce delle imprese

Secondo la Commissione Tributaria, l'impresa o la cooperativa ha diritto alle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica eseguiti sugli immobili invenduti o non utilizzati direttamente. A detta dei giudici, l'estensione dell'Ecobonus agli immobili merce consente il raggiungimento di obiettivi di sostenibilità e contenimento dei consumi nell'interesse della comunità.

Di parere opposto il Fisco, secondo il quale concedere la detrazione alle imprese di costruzione e ristrutturazione significherebbe procurare loro ulteriori specifici **vantaggi**. Vantaggi che consisterebbero nel fatto che le imprese possono già dedurre dal reddito di impresa i costi delle ristrutturazioni. Per questi motivi, a detta dell'Agenzia delle Entrate, l'Ecobonus spetta solo all'utilizzatore dell'immobile, cioè al proprietario o all'inquilino, per le spese sostenute direttamente, ma non alla società proprietaria per gli interventi sugli immobili concessi in locazione o in uso a terzi.

Nella sentenza i giudici hanno dato ragione alla cooperativa considerando prive di fondamento le argomentazioni dell'Agenzia delle Entrate. Per la Commissione Tributaria regionale, per raggiungere gli obiettivi di sostenibilità ambientale è importante incentivare le imprese a riqualificare il patrimonio edilizio di loro proprietà, in modo da immettere sul mercato immobili efficienti.

Immobili merce, su Ecobonus e Sismabonus il Fisco ha idee diverse

Fisco e imprese si confrontano spesso sul tema delle detrazioni fiscali riconosciute agli interventi sugli immobili merce. Nella quasi totalità dei contenziosi, i giudici hanno sempre dato ragione alle imprese.

C'è però un elemento che fa riflettere. L'Agenzia delle Entrate non sembra seguire sempre lo stesso criterio. Se sull'Ecobonus tende a non riconoscere la detrazione alle imprese per gli immobili merce, sul Sismabonus ritiene invece che vada incentivata la messa in sicurezza, senza dare importanza a chi effettivamente utilizza gli immobili.

Con la **Risoluzione 22/E/2018** l'Agenzia delle Entrate ha spiegato infatti che **l'obiettivo della detrazione è mettere in sicurezza** sia gli edifici residenziali sia quelli produttivi. Questo significa che se l'impresa **non usa direttamente** l'edificio, ma lo affitta, può comunque ottenere il sismabonus per gli interventi di messa in sicurezza effettuati.

Per creare meno confusione nei contribuenti, il Fisco dovrebbe allineare le sue posizioni sulle detrazioni fiscali, preferibilmente riconoscendo sempre i bonus alle imprese che scelgono di migliorare il patrimonio edilizio di loro proprietà.