

Beneficio fiscale delle detrazioni per la riqualificazione energetica di cui all'art. 1, commi 344-349, della Legge n. 296/2006: spettante anche per gli interventi di risparmio energetico eseguiti dai titolari di reddito d'impresa su immobili concessi in locazione a terzi

Nota Redazionale

Con la [sentenza n. 29162 del 12 novembre 2019](#) la Corte di Cassazione ha stabilito che il beneficio fiscale consistente nella detrazione dall'imposta lorda, per una quota pari al 55% delle spese documentate relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti – di cui alla L. n. 296 del 2006, artt. 1, commi 344 e seguenti (Finanziaria 2007) e al decreto del ministero dell'economia e delle finanze del 19 febbraio 2007 – spetta anche ai soggetti titolari di reddito d'impresa (incluse le società), i quali abbiano sostenuto tali costi per l'esecuzione degli interventi di risparmio energetico su edifici concessi in locazione a terzi.

Più in dettaglio, riportandosi ai principi di diritto già espressi con le precedenti pronunce di legittimità nn. [19815](#) e [19816](#) del 23 luglio 2019, il Supremo Collegio ha censurato l'operato dell'Agenzia delle Entrate laddove ha proceduto al recupero, ai fini IRES, della detrazione dall'imposta delle spese sostenute dalla società contribuente per la sostituzione di vecchi infissi presso un immobile successivamente concesso in locazione a terzi e ciò sul presupposto – non condiviso dalla Corte – secondo cui, per i soggetti titolari di redditi d'impresa (incluse le società), il *bonus* spetterebbe solo con riferimento agli interventi sui fabbricati “strumentali” all'attività sociale, mentre dovrebbero rimanere esclusi dall'agevolazione gli “immobili-merce” (o “beni-merce”), categoria nella quale si inserirebbero anche quelli locati a terzi dalle società di gestione immobiliare.

Ciò in quanto – stando alla tesi dell'Amministrazione, che muove le premesse da un risalente precedente di prassi, ossia la [risoluzione dell'Agenzia Entrate n. 340/E del 1° agosto 2008](#) – l'estensione del beneficio anche a tale fattispecie comporterebbe un vantaggio fiscale non rispondente allo scopo perseguito dalla legge, consistente nell'intento di favorire esclusivamente i soggetti che utilizzano in concreto i beni per i quali le spese sono state sostenute.

Ad avviso della Corte di Cassazione, la ricostruzione dell'Agenzia non può essere condivisa, in quanto la *ratio legis* sottesa al beneficio fiscale in questione, che traspare con chiarezza anche dall'interpretazione letterale testo normativo, consiste nell'intento d'incentivare gli interventi di miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale in

funzione della tutela dell'interesse pubblico ad un generalizzato risparmio energetico e ciò senza alcuna limitazione, né di tipo oggettivo (con riferimento alle categorie catastali o alla destinazione degli immobili), né di tipo soggettivo (riconoscendo il *bonus* alle "persone fisiche", "non titolari di reddito d'impresa" ed ai titolari di "reddito d'impresa", incluse ovviamente le società).

Posta l'assenza di limitazioni normative alla portata della disposizione e, quindi, la generale operatività della detrazione d'imposta, l'unica condizione prevista per il godimento dell'agevolazione nell'ambito della locazione immobiliare è che le spese per l'intervento di riqualificazione energetica restino a carico del locatore e che, quindi, per previsione negoziale, non ricadano sul conduttore medesimo.