



Ecobonus e Sismabonus per le imprese: via libera alle detrazioni per interventi eseguiti su qualsiasi tipo di immobile

di Cristian Angeli | 13 Aprile 2024 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Sismabonus](#), [Superbonus](#)

A partire dal 2020 l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto la possibilità per le imprese di fruire dell'Ecobonus e del Sismabonus in relazione a ogni immobile posseduto, e non solo a quelli strumentali. A farle "cambiare idea" è stata la Cassazione.

Ho letto, in questa e in altre testate giornalistiche, che le imprese possono beneficiare delle detrazioni Ecobonus e Sismabonus su ogni tipo di immobile da queste posseduto. Non riesco però a comprendere se si tratta di un errore, o se magari ho capito male. Ho consultato infatti una Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate molto chiara, del 2008 (la n. 340) che limita esplicitamente la possibilità di fruire di tali detrazioni per le imprese ai soli beni strumentali. Come funziona?

L'esperto risponde

Per avere un quadro chiaro del funzionamento di qualsiasi bonus edilizio, è fondamentale non solo consultare la fittissima normativa che li regola, ma anche recuperare i documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate, che negli anni ha espresso vari orientamenti a riguardo. Ha fatto bene, dunque, il gentile lettore che solleva il quesito a non dare nulla per scontato, e a leggere la citata Risoluzione dell'Agenzia.

Tuttavia, le posizioni dell'amministrazione finanziaria possono cambiare (a volte anche piuttosto rapidamente) e va sempre considerato che i suoi documenti di prassi non sono vere e proprie fonti giuridiche. E non solo, perché il Fisco spesso si adegua, correttamente, alle interpretazioni fornite di volta in volta dalla giurisprudenza, che in tema di bonus edilizi ha un ruolo centrale. La normativa, infatti, è costruita "a scatole cinesi", in quanto costellata da rimandi ad altre fonti, nonché piena di tecnicismi e incastri complessi. Per questo motivo, serve del tempo affinché alcuni aspetti siano più chiari, proprio perché giungono all'attenzione delle Corti. Spesso, però, l'attesa paga, perché il lavoro di interpretazione dei giudici porta a chiarimenti importanti, che vengono poi recepiti, come detto, dal Fisco.

È proprio questo quanto accaduto in relazione ad Ecobonus e Sismabonus, effettivamente considerati dall'AdE applicabili dalle imprese solo ai lavori realizzati sui propri beni strumentali, ma che dal 2020 sono espressamente estesi dalla stessa amministrazione a qualsiasi tipo di bene, proprio in coerenza con l'orientamento della Corte di Cassazione che nel frattempo si era consolidato.

L'opinione precedente del Fisco

L'interpretazione restrittiva di Ecobonus e Sismabonus da parte dell'Agenzia delle Entrate è stata espressa non solo nella Risoluzione n. 340 dell'1 agosto del 2008 menzionata dal lettore, ma anche nella di poco precedente Risoluzione n. 303 del 17 luglio 2008. In particolare, in entrambe l'AdE aveva negato la possibilità per le imprese istanti di detrarre con i bonus le spese sostenute per interventi edilizi eseguiti sui propri immobili-merce. Infatti, gli immobili posseduti dalle società rappresentavano l'oggetto dell'attività da esse esercitata (si trattava di imprese di costruzioni) e non cespiti strumentali.

Il diniego dell'AdE, nel dettaglio, si basava sulla considerazione delle finalità delle norme che regolano i bonus, che sarebbero riservati a chi poi effettivamente trae vantaggio dalla riqualificazione energetica o sismica, vale a dire all'utilizzatore diretto dell'immobile. Nel dettaglio, come si legge nelle risoluzioni, *"la normativa in materia di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio in questione è finalizzata a promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti attraverso un beneficio che un'interpretazione sistematica consente di riferire esclusivamente agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi e non anche ai soggetti che ne fanno commercio"*.

In sostanza, quindi, almeno fino al 2020 il Fisco riteneva che Sismabonus ed Ecobonus potessero essere fruiti dalle imprese solo in relazione ai propri immobili strumentali, quelli cioè direttamente utilizzati dalla stessa

per lo svolgimento della propria attività, e non destinati alla vendita (beni merce) o patrimoniali.

Il cambio di rotta

Tutto cambia, però, con l’emanazione della [Risoluzione n. 34/E del 25 giugno 2020](#), con la quale l’Agenzia ribalta totalmente la propria interpretazione, concludendo che Ecobonus e Sismabonus possano essere fruiti dalle imprese in relazione a qualsiasi tipo di immobile da queste posseduto.

Come anticipato, il drastico cambio di orientamento dipende dal fatto che nel tempo sono sorti numerosi contenziosi sulla spettanza di tali detrazioni, che hanno portato all’emanazione di diverse sentenze di Cassazione di segno opposto alle opinioni dell’Agenzia. Come si legge nella Risoluzione 34/2020, la Cassazione ha dunque elaborato un principio di diritto, in base al quale l’Ecobonus *“spetta ai soggetti titolari di reddito d’impresa (incluse le società), i quali abbiano sostenuto le spese per l’esecuzione degli interventi di risparmio energetico su edifici concessi in locazione a terzi”* (Cassazione, sentenze nn. 19815/2019, 19816/2019, 29162/2019, 29164/2019), ovvero *“su edifici riassegnati ai soci”* (Cassazione, sentenza n. 29163/2019).

In sostanza, l’interpretazione dell’AdE sulle finalità delle detrazioni non aveva colto nel segno. Secondo gli ermellini, infatti, la normativa ha l’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”, anche perché le disposizioni *“non pongono alcuna limitazione, né di tipo oggettivo (con riferimento alle categorie catastali degli immobili), né di tipo soggettivo [...] alla generalizzata operatività della detrazione d’imposta”*.

Tutto ciò considerato, con la Risoluzione 34/2020 l’Agenzia ha dovuto riconoscere 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”*, specificando altresì che *“analogo riconoscimento deve essere operato, per ragioni di coerenza sistematica, agli interventi antisismici eseguiti su immobili da parte di titolari di reddito di impresa, ai fini della detrazione [...] c.d. Sismabonus”*.

<https://www.cristianangeli.it/ecobonus-e-sismabonus-per-le-imprese-via-libera-alle-detrazioni-per-interventi-eseguiti-su-qualsiasi-tipo-di-immobile/>