

# Ammessi gli edifici locati a terzi dopo l'apertura della Cassazione

## Il perimetro

### Smentita dai giudici la rigida impostazione del Fisco sui fabbricati strumentali

In tema di detrazioni edilizie, un aspetto di particolare interesse per i soggetti Ires riguarda l'interazione fra il "classico" bonus di risparmio energetico e il superbonus al 110 per cento.

Va sottolineato, innanzitutto, che per questi soggetti il superbonus energetico rafforzato al 110% trova un'applicazione estremamente limitata, non essendo utilizzabile dalle società di capitali come tali ma esclusivamente da Istituti autonomi case popolari (Iacp), comunque denominati, cooperative di abitazione a proprietà indivisa e soggetti operanti nel Terzo settore (articolo 119, comma 9, Dl 34/2020; circolari 24/E/20 e 30/E/20).

Peraltro, si ricorda che queste circolari (30/E e 24/E) hanno chiarito che il superbonus spetta anche ai contribuenti persone fisiche se le

spese sostenute riguardano interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e dunque diversi:

- da quelli strumentali alle attività di impresa o arti e professioni;
- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

#### Gli immobili agevolati

Sempre dal punto di vista oggettivo, la guida al risparmio energetico dell'agenzia delle Entrate (ormai però risalente al 2019) sottolinea che i titolari di reddito d'impresa

possono fruire della detrazione solo in riferimento ai fabbricati strumentali che utilizzano nell'esercizio della loro attività imprenditoriale (risoluzione 340/E/2008).

Per esempio, non possono fruire dell'agevolazione le imprese di costruzione, ristrutturazione edilizia e vendita, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica su immobili "merce" (risoluzione 303/E/2008).

Tuttavia, tale rigida impostazione è stata ripetutamente smentita dalla Cassazione, la quale, da ultimo con le ordinanze 16335 e 16315 del 12 giugno 2024, ha ribadito che il beneficio fiscale per risparmio energetico spetta anche ai soggetti titolari di reddito d'impresa (incluse le società), per l'esecuzione degli interventi su edifici concessi in locazione a terzi, trattandosi di un'agevolazione volta a incentivare il miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, con una generalizzata operatività della detrazione d'imposta (si veda Cassazione 18915/2019, 29163/2019; in linea Cassazione 29426/2021, 30753/2021 e 10126/2022).



**Escluse dal superbonus 110% le società di capitali. Inclusi Iacp, cooperative di abitazione ed enti del Terzo settore**