

## CASI CONTROVERSI

---

### ***Detrazioni energetiche e immobiliari***

di **Giovanni Valcarenghi**

Può una **società immobiliare** di gestione beneficiare delle **detrazioni** per **l'incremento dell'efficienza energetica** di un edificio detenuto con lo **scopo di locarlo a terzi**? Abbiamo ragionato su questa tematica che, fino al prossimo 31 dicembre 2013, appare di assoluto interesse per le **imprese**, visto l'**elevato beneficio fiscale** (65%) che l'ordinamento concede e che si cumula con la usuale **possibilità di deduzione** dei costi nella determinazione del reddito imponibile.

Va innanzitutto ricordato che, sulla tematica, è già noto il parere delle Entrate che, con la [risoluzione 340/E del 1° agosto 2008](#), hanno sostenuto l'**applicabilità del beneficio** con esclusivo riferimento ai **fabbricati strumentali** utilizzati dalla società immobiliare nell'esercizio della propria attività imprenditoriale.

In sostanza, condizione per poter fruire della detrazione è che **all'intervento di risparmio energetico consegua una effettiva riduzione dei consumi energetici nell'esercizio dell'attività imprenditoriale**, mentre l'agevolazione non può riguardare gli interventi realizzati su beni oggetto dell'attività esercitata. Per le **società immobiliari**, invece, gli immobili sui quali dovrebbero essere realizzati gli interventi di riqualificazione energetica rappresentano **l'oggetto dell'attività esercitata** e non cespiti strumentali.

Pertanto, sempre secondo le Entrate, **non sono strumentali gli immobili che**, pur potendo essere considerati tali rispetto alle finalità che il soggetto di imposta persegue attraverso l'esercizio dell'impresa, **costituiscono**, nel contempo, l'oggetto della predetta attività imprenditoriale.

La **non condivisibilità** di tale conclusione appare attuale anche nella giurisprudenza di merito, tra cui citiamo la sentenza n. 45 della [CTP di Treviso, depositata lo scorso 27 maggio 2013](#). I Giudici, al riguardo, osservano semplicemente come la **agevolazione spetti al titolare del fabbricato** a prescindere dalla destinazione commerciale dello stesso, stante il chiaro dettato della legge, secondo la quale per le spese documentate relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti .... spetta una detrazione dell'imposta lorda .... degli importi rimasti a carico del contribuente.

A nostro giudizio, non vi è motivo di negare la **fruibilità della detrazione**, proprio a partire dalla constatazione dell'**assenza di qualsiasi limitazione** inserita nel testo della norma: in linea

di principio, dunque, **non appare possibile attribuire importanza ad un limite che non è risultante in modo palese dalle vigenti disposizioni.**

In secondo luogo, ci pare **poco condivisibile il parere dell'Agenzia** in merito alla presunta assenza di interesse alla concessione della agevolazione ove l'intervento fosse realizzato da una società sugli immobili oggetto di locazione. Perché mai tali spese, che comunque consentono di realizzare un risparmio energetico, dovrebbero avere un **diversa trattamento fiscale** rispetto ad altre del tutto simili?

In terzo luogo, appare noto che la **medesima agevolazione può alternativamente spettare**, in caso di immobile locato da una persona fisica, **sia al proprietario che al conduttore**, secondo gli accordi che i medesimi avessero assunto. Se tale concetto appare scontato in capo all'Agenzia, possiamo ricavarne il messaggio generale in forza del quale **ciò che premia la spesa è il reale conseguimento del risparmio energetico**, senza scendere nel dettaglio della tipologia di immobile interessato.

In definitiva, se l'obiettivo è quello di favorire e incentivare il risparmio energetico tramite un minore consumo di combustibili (gas, metano, gasolio ecc.) per riscaldamento e condizionamento, **chiunque sostenga le spese e realizzi i requisiti richiesti dalla norma deve avere diritto all'agevolazione**, ovviamente nel rispetto degli altri requisiti eventualmente previsti.

In conclusione, dunque, riteniamo che sia corretto sostenere che la **detrazione del 65% possa spettare anche alle società immobiliari che realizzano interventi su fabbricati non strumentali**, con l'ovvia avvertenza che si dovrà informare il cliente in merito al concreto rischio che l'Agenzia possa contestare la detrazione e, per conseguenza, possa essere necessario accedere alla fase contenziosa.

Vista la misura del beneficio, si ritiene che **possa certamente valere la pena di tentare**, confortati dal fatto che la posizione di prassi non ha alcuna connessione evidente con il tenore letterale della norma.