

REDDITO IMPRESA E IRAP

Le detrazioni energetiche possono essere trasferite anche nel caso di cessione dell'immobile da parte di un soggetto esercente attività di impresa?

di **Walter Vallero**

Le **detrazioni energetiche immobiliari** possono essere trasferite anche nel caso di **cessione dell'immobile** da parte di un **soggetto esercente attività di impresa (società di persone o soggetto Ires)**?

La domanda che ci si pone è la conseguenza del superamento della tesi sostenuta dall'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione 303/E del 2008](#) che **esclude dall'agevolazione l'impresa** che effettua interventi di **riqualificazione energetica** su "immobili merce" e con la [Risoluzione 340/E del 1.8.2008](#) che precisa che **l'agevolazione spetta al titolare del reddito di impresa** "con esclusivo riferimento ai fabbricati strumentali da questi utilizzati nell'esercizio della propria attività imprenditoriale", a condizione, che per effetto dell'intervento, "consegua una effettiva riduzione dei consumi energetici nell'esercizio dell'attività imprenditoriale". Pertanto, **l'agevolazione non potrebbe riguardare gli interventi realizzati su beni oggetto dell'attività esercitata**, quali risultano essere gli immobili locati da una società esercente l'attività di pura locazione, in quanto "rappresentano l'oggetto dell'attività esercitata e non cespiti strumentali".

La non condivisibilità di tale conclusione è stata recepita nella più recente giurisprudenza di merito (si veda l'articolo di Euroconference news dell'11 ottobre 2013 "[Detrazioni energetiche e immobiliari](#)" a commento della sentenza [Comm. Trib. Prov. di Treviso del 27/5/2013 n. 45/01/13](#). In tal senso si era espressa la sentenza della Comm. Trib. Prov. di Varese n. 94/1/13) e può essere sostenuta per i seguenti motivi:

- La norma **non prevede alcuna limitazione** in tal senso,
- L'agevolazione **compete anche alle aziende agricole**, che sono tassate in base al reddito agrario (vedi **Norma comportamento AIDC n.184 del 10/7/2012**),
- Il proprietario o l'usufruttuario che loca l'immobile a terzi può usufruire del beneficio se esegue e sostiene la spesa, ma **lo stesso beneficio può essere attribuito al conduttore**, se è lui ad eseguire e sostenere la spesa per l'intervento,
- Una persona fisica che esegue gli interventi **può vendere l'immobile**, mantenendo per sé le detrazioni non utilizzate. La detrazione non utilizzata, salvo diverso accordo tra le parti, può essere trasferita all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Quindi in tutti i casi dovrebbe prevalere *“la **finalità sociale di incentivare il risparmio energetico** ed è condizionata soltanto al rispetto degli adempimenti formali e sostanziali previsti dalle disposizioni di riferimento”*.

L'articolo 1, comma 344-347, della Legge n. 296/2006 non contiene una specifica disposizione in ordine alla destinazione della detrazione nel caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati sostenuti gli interventi agevolati. A tale lacuna aveva provveduto il comma 348, che richiama la disciplina della detrazione del 36% per quanto non diversamente disposto, e successivamente l'articolo 9 ,co. 1 del D.M. 7 aprile 2008, introducendo l'articolo 9-bis nel D.M. 19 febbraio 2007, stabilendo che **in caso di trasferimento dell'immobile oggetto di un intervento di riqualificazione energetica per atto tra vivi le residue rate della detrazione spettano all'acquirente persona fisica dell'immobile**. Sul punto, è altresì intervenuta la [C.M. n.19/E/2012](#), secondo cui nel caso di vendita dell'immobile si rende applicabile la medesima disciplina prevista per la detrazione per gli interventi di ristrutturazione, che stabilisce il **trasferimento della detrazione residua in capo all'acquirente**.

In conclusione si dovrebbe quindi ritenere ammissibile ammettere anche il **trasferimento della detrazione da soggetti - soggetti Irpef o soggetti Ires - che esercitano attività di impresa a soggetti persone fisiche**, in caso di cessione dell'unità immobiliare oggetto di intervento, evitando così una disparità di trattamento tra le persone fisiche che rivendono un immobile (anche strumentale?) dopo averlo reso più efficiente e le imprese di ristrutturazione che hanno attuato la stessa operazione su “immobili merce”.