

DICHIARAZIONI

Risparmio energetico ed immobiliari: il Fisco deve adeguarsi

di **Giovanni Valcarenghi**

Avvicinandosi il momento di presentazione della **dichiarazione dei redditi**, torna un tormentone che pare non essersi sopito: può una **società di gestione immobiliare** beneficiare della **detrazione del 65%** per interventi di incremento dell'efficienza energetica degli immobili locati a terzi?

Diciamo subito che la norma non sembra porre alcuna limitazione.

L'Agenzia delle entrate, però, ha fornito una **chiave di lettura restrittiva**, affermata da tempo in un proprio documenti di prassi e confermata, da ultimo, nella Guida al risparmio energetico pubblicata sul proprio sito nel mese di marzo 2016.

Alla pagina 6 di tale guida (se vogliamo attribuire importanza a tale documento) si ha modo di evincere che: *"I titolari di reddito d'impresa possono fruire della detrazione solo con riferimento ai **fabbricati strumentali** da essi utilizzati nell'esercizio della loro attività imprenditoriale (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 340/2008).*

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

Che non si possa trarre alcun beneficio da un intervento su un **bene merce** siamo tutti d'accordo.

Il problema, invece, riguarda gli **immobili locati a terzi** che, nell'ottica dell'Agenzia, non sarebbero beni strumentali per l'attività, bensì beni oggetto dell'attività; questo concetto, ad esempio, consente l'assegnazione di tali beni (con le agevolazioni della legge 208/2015) proprio in quanto considerati come non utilizzati strumentalmente dalla società.

A differenti conclusioni, invece, sta costantemente giungendo la **giurisprudenza di merito**, visto che si continuano a registrare pronunce costantemente favorevoli ai contribuenti.

In tale filone si innesta, recentemente, anche la **CTR di Milano (sentenza n. 1077 del 26-02-2016)** che, in relazione all'appello presentato dall'Agenzia delle entrate avverso una sentenza che accoglieva il ricorso di una società che si era vista negare l'agevolazione, afferma che *"l'appello è infondato e, quindi deve essere respinto in quanto la sentenza di primo grado ha giustamente accolto il ricorso avanzato dal contribuente"*.

Osserva, in particolare, questa CTR che la CTP, nell'accogliere il ricorso del contribuente, ha correttamente rilevato che:

- la contribuente ha diritto a detrarre le spese sostenute per il risparmio energetico in immobili di sua proprietà **anche se concessi in locazione a terzi** (vedi, sul punto, anche la Sentenza n. 2692, depositata il 16/06/2015, della sez. n. 66 della CTR della Lombardia, sez. di Brescia);
- la detrazione di imposta spetta ai soggetti titolari di reddito di impresa per i costi sostenuti per la riqualificazione energetica su immobili di sua proprietà di qualsiasi natura, non ponendola normativa **alcun limite** al riguardo;
- la tesi dell'Agenzia, diretta a restringere il diritto alla detrazione solo agli immobili strumentali, **non ha fondamento** proprio perché la normativa non pone espressamente questo vincolo;
- la finalità della legge è quella di incentivare questi interventi in un'ottica di **interesse pubblico** al risparmio energetico e alla riduzione dell'inquinamento e, quindi, l'interpretazione "sistematica" enunciata dall'Ufficio non coglie nel segno anche per questo motivo (vedi, sul punto, anche la sentenza n.177/03/2015 della CTP di Lecco).

Anche in questo caso le conclusioni cui giungono i Giudici regionali ci paiono assai **condivisibili** per una duplice serie di motivazioni:

- da un lato, in quanto sono pienamente **aderenti al tenore letterale della norma**, e questo contribuisce a consolidare il tema della certezza del diritto; in sostanza, se il legislatore avesse voluto limitare la fruizione del beneficio avrebbe dovuto esplicitamente prevedere la restrizione direttamente nel disposto normativo;
- per altro verso, in quanto avvalorano la interpretazione letterale in coerenza con la *ratio* della norma; infatti, se si intende agevolare il miglioramento della **resa termica** degli edifici, quale significato potrebbe avere negare il *bonus* ad un soggetto che di "mestiere" investe in fabbricati per porli sul mercato? Ed ancora, con quale *ratio* si può ammettere il beneficio in capo all'inquilino del medesimo fabbricato, negandolo invece al proprietario? Non si raggiunge – forse – il medesimo risultato nell'una e nell'altra ipotesi?

Detto ciò, tenuto conto del consolidarsi di tale orientamento, a noi parrebbe giunto il momento che anche l'Amministrazione maturi la consapevolezza che le indicazioni del passato **non risultano più sostenibili** e provveda ad una differente interpretazione della norma.

Per i lettori che volessero approfondire la vicenda o avessero la necessità di confortare le conclusioni qui raggiunte, segnaliamo (oltre alla **norma di comportamento AiDC di Milano n. 182/2012**) le pronunce ad oggi note che risultano **conformi**:

- CTR Milano, n. 1077 - 2016;
- CTR Milano, n. 2549 - 2015
- CTR Brescia, n. 2692 - 2015;

- CTP Lecco, n. 177 – 2015;
- CTP Varese, n. 94 – 2015;
- CTR Milano, n. 1063 – 2014;
- CTP Treviso, n. 45 - 2013.