

IMPOSTE SUL REDDITO

Anche alle società di gestione immobiliare spetta l'ecobonus

di Angelo Ginex

In tema di agevolazioni fiscali, la **detrazione** dall'imposta lorda di cui all'[articolo 1, comma 344, L. 296/2006](#) e al [D.M. 19.02.2007](#) spetta anche alle **società** che hanno sostenuto le **spese** per l'esecuzione di interventi di **risparmio energetico** su **immobili-patrimonio** concessi in **locazione a terzi**.

È questo il principio di diritto sancito dalla **Corte di Cassazione** con **sentenza n. 19815 del 23.07.2019**.

La vicenda muove dall'impugnazione di una cartella di pagamento con la quale si procedeva a recuperare a tassazione **maggiore Ires**, a causa del **disconoscimento** della **detrazione** del **55%** prevista dall'[articolo 1, comma 344, L. 296/2006](#) per gli **interventi di riqualificazione energetica** di edifici svolti da una **società di locazione immobiliare**.

Le doglianze del ricorrente trovavano **duplice accoglimento** da parte dei **giudici di merito**, i quali si premuravano di precisare che il beneficio previsto dalla **Legge Finanziaria 2007** non spetta soltanto a chi attua l'intervento di riqualificazione energetica sull'immobile, utilizzandolo direttamente.

L'[articolo 2, comma 1, lett. b\), D.M. 19.02.2007](#) specifica, infatti, che la **detrazione** spetta ai **soggetti titolari di reddito d'impresa** che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi.

Se poi, ex [articolo 2, comma 2, D.M. citato](#), gli interventi sono eseguiti mediante **contratti di leasing**, la **detrazione** compete all'**utilizzatore del bene** ed è commisurata al costo sostenuto dal concedente.

L'**agevolazione** era pertanto **riconosciuta** alla società **contribuente**, avendo provveduto ad effettuare gli interventi di riqualificazione energetica sull'edificio concesso a terzi, seppure a **titolo di locazione** e non di *leasing*.

Ciò, in quanto, a differenza del *leasing*, nella **locazione** il miglioramento è effettuato proprio dal **proprietario locatore**.

L'Amministrazione finanziaria, dunque, **ricorreva per cassazione**, contestando la violazione e la falsa applicazione di legge, ex [articolo 360, comma 1, n. 3 c.p.c.](#), per erronea applicazione del combinato disposto dell'[articolo 1, comma 344, L. 296/2006](#) e del **D.M. attuativo del 19.02.2019**.

Nella specie, essa deduceva che la normativa relativa alla **riqualificazione energetica** degli immobili sarebbe riferita **solo** a coloro che utilizzano detti cespiti a titolo di **beni strumentali** per l'attività d'impresa e **non** a coloro che li sfruttano in qualità di **beni-merce**, come la società accertata.

Come affermato dall'Amministrazione finanziaria con [risoluzione 340/E/2008](#), tanto opererebbe, infatti, interpretando sistematicamente la norma censurata in combinato disposto con l'[articolo 83 D.P.R. 917/1986](#), il quale prevede che la somma algebrica tra componenti positivi e negativi utile alla **determinazione del reddito** d'impresa **comprende** anche gli **immobili che compongono l'azienda**.

Pertanto, concedendo alle società di gestione immobiliare l'agevolazione fiscale in parola significherebbe riconoscere una **uplicazione di deduzioni**, possibilità già **negata** dalla giurisprudenza di legittimità occupatasi dell'agevolazione per interventi di ristrutturazione di cui alla **L. 449/1997** ([Cassazione, n. 12466/2015](#)).

I Supremi giudici, rigettando le doglianze della parte pubblica, hanno dapprima chiarito che l'**interpretazione sistematica** opera solo sussidiariamente rispetto al criterio letterale.

In particolare, l'[articolo 1, comma 344, L. 296/2006](#) prevede che la detrazione per riqualificazione energetica spetta **indistintamente** sia a persone fisiche, sia a soggetti titolari di reddito d'impresa, e, se gli **immobili** riqualificati sono concessi **in leasing**, la **detrazione** spetta **all'utilizzatore**, anziché alla società concedente.

Pertanto, dall'interpretazione letterale della norma si evince che la **ratio legis** sia quella di incentivare il **miglioramento** dell'intero **patrimonio immobiliare nazionale**, non escludendo alcun soggetto.

Inoltre, l'inserimento di **eccezioni** o **limitazioni** alla generale fruizione del beneficio **contrasterebbe** con la **volontà del legislatore**.

Alle medesime conclusioni si perviene anche utilizzando l'approccio interpretativo della **quantificazione del reddito d'impresa**, tentato dall'Amministrazione finanziaria.

In particolare, le **spese** dei **beni-patrimonio**, destinati al mercato locativo, **non** sono ammesse **in deduzione** ai sensi dell'[articolo 90, comma 2, Tuir](#).

In definitiva, in ragione dell'indeducibilità delle spese di miglioramento energetico, la **detrazione** prevista dalla **L. 296/2006** spetterebbe agli **immobili locati** dalle immobiliari di gestione al pari di una persona fisica non titolare di redditi d'impresa e che nulla può dedurre dalla base imponibile.

Vano è stato, da ultimo, il **tentativo** di addurre una **consonanza** tra l'agevolazione di cui alla **L. 296/2006** e la **L. 449/1997**, al fine di **estendere** la portata applicativa della **sentenza** della

[Corte di Cassazione, n. 12466/2015](#), in quanto quest'ultima agevolazione **rileverebbe espressamente solo in tema di Irpef** e si occuperebbe solo di **deduzione di costi**.



Seminario di specializzazione

**LA DISCIPLINA DELLE ASSOCIAZIONI
SECONDO IL CODICE DEL TERZO SETTORE**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)