Circolare n°564/C/2020: Detrazione Eco+Sismabonus- Si per i beni merce e locati – Risp AdE n°549/20.

30 Novembre 2020

Sì alla detrazione IRPEF/IRES combinata EcoSismabonus nell'ipotesi di interventi energetici ed antisismici eseguiti da un'impresa su un edificio di sua proprietà, le cui unità immobiliari, al termine dei lavori, verranno destinate alla locazione o cedute a terzi.

L'Agenzia delle Entrate, nella Risposta n. 549/E del 13 novembre 2020, si è espressa favorevolmente in risposta ad un'istanza d'interpello formulata da un'impresa che intende realizzare, su un immobile residenziale di sua proprietà, interventi edilizi agevolabili con la detrazione combinata EcoSismabonus, nella misura dell'80% o all'85% delle spese sostenute per interventi condominiali, nel limite massimo di 136.000 euro.

Al termine dei lavori, le unità oggetto degli interventi verranno cedute come "beni merce", ovvero locate a terzi come "immobili patrimonio". Inoltre, ai fini dell'applicabilità del beneficio, l'impresa chiede di confermare la nozione di "parti comuni" fornita dall'Agenzia delle Entrate, da ultimo, nella C.M. 19/E/2020.

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria richiama i propri precedenti chiarimenti forniti con la R.M. 34/E/2020 e conferma che la detrazione combinata EcoSismabonus spetta ai soggetti titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili posseduti o detenuti «a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali"». Inoltre, la Risposta n. 549/E/2020 conferma che la nozione di parti "comuni di edifici condominiali", prevista dalla norma che agevola gli interventi combinati di efficienza energetica ed antisismica, deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo.

Si tratta, quindi, delle "parti comuni a più unità immobiliari" e non di quelle comuni a più possessori", con la conseguenza che «l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni». Nel caso di specie, viene confermato che l'impresa, unica proprietaria dell'immobile, può usufruire del beneficio combinato EcoSismabonus per gli interventi sull'intero edificio, ivi comprese le parti comuni, nonché per le unità che verranno successivamente destinate alla vendita ("beni merce"), ovvero alla locazione ("immobili patrimonio").

Inoltre, nella medesima pronuncia, l'Agenzia delle Entrate ammette fra le spese agevolabili ai fini dell'EcoSismabonus anche quelle riferite ai lavori di risparmio energetico consistenti nella sostituzione della centrale termica e nell'installazione di collettori solari, nel rispetto dei requisiti richiesti dalla medesima disposizione agevolativa.

Infine, viene confermato che l'impresa istante può optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo.

42619-AdE-risposta 549-E-2020.pdfApri

42619-Circolare n 564_C_2020.pdfApri