# Circolare n°540/C/2021: L'AdE conferma l'Ecobonus per i beni merce e il Bonus edilizia per acquisto

23 Novembre 2021

**Ammessa la compatibilità tra l'Ecobonus a favore dell'impresa che, nell'ambito di un'ampia operazione di recupero riguardante un proprio fabbricato destinato alla vendita, effettua anche lavori di efficientamento energetico e il Bonus "Ristrutturazioni" a favore del contribuente che acquista una delle unità immobiliari ristrutturate e immesse sul mercato.**

Il principio è espresso nella Risposta n. 769 del 10 novembre 2021 dell'Agenzia delle Entrate che ribadisce quanto già anticipato con la Risposta n. 437 dello scorso 24 giugno 2021 in un caso analogo, in merito alla possibilità che:

- l'impresa di costruzione fruisca della detrazione IRES (Ecobonus "ordinario" art. 14 del DL 63/2013 – legge 90/2013) sui costi riferibili ai lavori di risparmio energetico;
- l'acquirente della singola abitazione posta all'interno dell'edificio ristrutturato fruisca della detrazione IRPEF per l'acquisto di case ristrutturate (art.16-bis, co.3, del TUIR-DPR 917/1986) che, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021 (salvo ulteriore proroga), è pari al 50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro un massimo di 96.000 euro.

Si ricorda che per fruire dell'incentivo, la cessione deve avvenire entro 18 mesi dal temine dei lavori sull'intero fabbricato e che gli interventi eseguiti devono essere qualificati, dal punto di vista edilizio, come restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, rispettivamente, lett. c-d, DPR 380/2001).

Nella risposta l'Agenzia riprende quanto già chiarito nella RM 34/E/2020, in merito al fatto che le detrazioni in materia di riqualificazione energetica e sismica, spettano ai titolari di reddito d'impresa a prescindere dalla qualificazione dell'immobile oggetto dei lavori come "strumentale", "merce" o "patrimoniale".

Le due detrazioni, Bonus Ristrutturazioni a favore dell'acquirente ed Ecobonus a favore dell'impresa, sono compatibili in quanto calcolate su componenti diverse, la prima sul prezzo di vendita che è influenzato da una serie di valori che vanno oltre il mero costo di costruzione (ad es. l'andamento del mercato, l'ubicazione, la misura e la tipologia dell'immobile), la seconda esclusivamente sul costo sostenuto per gli interventi di efficientamento energetico determinato "analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati".

La combinazione delle due detrazioni non comporta elusione fiscale e non richiede la necessità di scomputare dal prezzo di vendita, il costo degli interventi di riqualificazione energetica sostenuti dall'impresa che ha poi

fruito del beneficio.

Tale pronuncia si aggiunge a quella già fornita nella Risposta 70/E/2021, con la quale l'Agenzia delle Entrate, ha ammesso la compatibilità tra l'Ecobonus spettante ad un'impresa di costruzione che demoliva e ricostruiva un fabbricato con miglioramento energetico ed antisismico, e il cd. Sismabonus acquisti al 110% per le persone fisiche acquirenti delle nuove unità ricostruite in chiave antisismica.

47085-2021 -Risposta n_769 del 10_11_2021.pdfApri

47085-Circolare n 540_C_2021.pdfApri