



Roma, 01 agosto 2008

*Direzione Centrale Normativa e
Contenzioso*

OGGETTO: Istanza d'Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – Immobiliare ALFA. – IRPEF/IRES – Agevolazioni fiscali per gli interventi volti al risparmio energetico (art. 1, commi 344 e seguenti, legge 27 dicembre 2006, n. 296).

ESPOSIZIONE DEL QUESITO

L'Ing. ..., nella sua qualità di socio accomandatario della società ALFA, chiede chiarimenti in merito alla possibilità di fruire della detrazione del 55% prevista dall'art. 1, commi 344 e seguenti, della legge n. 296 del 2006 (finanziaria 2007) per i lavori di riqualificazione energetica sugli edifici.

In particolare, precisa che, la società è proprietaria di una serie di unità immobiliari adibite alla locazione abitativa, sulle quali intende provvedere alla sostituzione e al rinnovamento degli impianti di climatizzazione invernale.

Tanto premesso, considerato che il capitale immobiliare della società risulta sottoscritto dall'Ing. ...per il 2% e dalla BETA per il 98% che, a sua volta, fa capo per il 99% a ... e per l'1% a ..., si chiede se per tali interventi possano fruire della detrazione del 55% i singoli soci e, più precisamente ..., ...e ...

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, considerata la sostanziale equiparabilità economica della fattispecie a quella di una normale società di persone composta da tre soci persone fisiche (tenuto conto che la BETA è fiscalmente solo il centro di imputazione del reddito che viene, successivamente, reimputato ai singoli soci), ritiene che la detrazione spetti a quest'ultimi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria per il 2007) ha introdotto una nuova specifica agevolazione fiscale per la realizzazione di interventi che aumentino il livello di efficienza energetica degli edifici, con efficacia originariamente limitata al periodo d'imposta 2007, e successivamente prorogata fino al periodo d'imposta in corso al 2010 (legge 24 dicembre 2007, n. 244).

L'agevolazione consiste nel riconoscimento di una detrazione d'imposta (IRPEF o IRES) del 55% delle spese sostenute per gli interventi di "riqualificazione energetica" con importi massimi variabili a seconda della tipologia di intervento previsto, da ripartire in un numero di rate da 3 a 10 a scelta del contribuente.

Con il decreto del 19 febbraio 2007 (e successive modificazioni) adottato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico sono state stabilite le modalità di attuazione dell'agevolazione per quanto riguarda la tipologia degli interventi, i soggetti ammessi alla detrazione e gli adempimenti necessari.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 36 del 31 maggio 2007 ha chiarito inoltre alcuni profili applicativi della normativa in questione.

Con riguardo ai soggetti che possono avvalersi della detrazione, l'art. 2 del decreto citato contempla anche i soggetti titolari di reddito d'impresa che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi su edifici esistenti, su parti

di essi o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, da essi posseduti o detenuti.

Occorre rilevare che la normativa fiscale in materia di riqualificazione energetica è finalizzata a promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti attraverso l'attribuzione di un beneficio che, per un'interpretazione sistematica è riferibile esclusivamente agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi.

Quindi, per quanto concerne la fruizione della detrazione da parte delle società o, più in generale da parte dei titolari di reddito d'impresa, si deve ritenere che la stessa competa con esclusivo riferimento ai fabbricati strumentali da questi utilizzati nell'esercizio della propria attività imprenditoriale.

Per le imprese, in particolare, si ritiene che, condizione per poter fruire della detrazione è che all'intervento di risparmio energetico consegua una effettiva riduzione dei consumi energetici nell'esercizio dell'attività imprenditoriale, mentre l'agevolazione non può riguardare gli interventi realizzati su beni oggetto dell'attività esercitata.

Per la società istante, esercente l'attività di pura locazione, gli immobili sui quali dovrebbero essere realizzati gli interventi di riqualificazione energetica rappresentano l'oggetto dell'attività esercitata e non cespiti strumentali.

In tal senso si è espressa la circolare n. 112 del 21 maggio 1999, richiamando i contenuti della sentenza della Corte di Cassazione a sezioni unite del 13 ottobre del 1983 n. 1367.

La predetta circolare ha precisato che il requisito della strumentalità sussiste in relazione agli immobili che hanno, come unica destinazione, quella di essere direttamente impiegati per l'espletamento delle attività tipicamente imprenditoriali, ossia quelli che per destinazione, sono inseriti nel complesso aziendale (e non sono quindi suscettibili di creare un reddito autonomo).

Con particolare riferimento alla natura degli immobili concessi in locazione, la medesima circolare ha precisato che non sono strumentali gli immobili che, pur potendo essere considerati tali rispetto alle finalità che il

soggetto di imposta persegue attraverso l'esercizio dell'impresa, costituiscono, nel contempo, l'oggetto della predetta attività imprenditoriale, come nell'ipotesi degli immobili locati a terzi e, in particolare, quelli locati dalle società immobiliari.

Sulla base delle considerazioni espresse si ritiene che la società istante non possa fruire della detrazione del 55% per i lavori di riqualificazione energetica eseguiti sugli immobili adibiti a locazione abitativa.

In considerazione della inapplicabilità dell'agevolazione, risulta assorbita la richiesta dell'istante relativa all'imputabilità della detrazione ai singoli soci.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.