

# Sismabonus: Ok dell'AdE al bonus per gli immobili locati da società

---

14 Marzo 2018

Il "*Sismabonus*" è riconosciuto anche per gli interventi "antisismici" riguardanti immobili posseduti da società e destinati alla locazione.

Con la **R.M. 22/E del 12 marzo 2018**, l'Agenzia delle Entrate accoglie così pienamente la tesi dell'ANCE che da tempo sollecitava il riconoscimento del beneficio<sup>[1]</sup> a favore delle imprese, con riferimento sia ad immobili strumentali che a quelli residenziali concessi in locazione.

Il chiarimento fornito riguarda, nello specifico, la possibilità per un soggetto IRES di fruire della detrazione per interventi di miglioramento sismico su un edificio di sua proprietà, situato in un comune classificato in zona sismica 3 che, a seguito della ristrutturazione, viene in parte adibito ad uffici ed in gran parte trasformato in residenziale, ed integralmente (sia gli uffici che le abitazioni) destinato alla locazione e non più all'uso diretto.

Nel ricostruire il dettato normativo, richiamando, tra l'altro, le indicazioni fornite nella C.M. 29/E del 18 settembre 2013, l'Amministrazione finanziaria precisa che le uniche condizioni imposte dalla norma attualmente vigente (così come modificata dal 2017)<sup>[2]</sup> attengono al:

- **profilo oggettivo**, connesso agli immobili agevolati che devono essere adibiti ad abitazione o ad attività produttive, con ciò privilegiando gli immobili in cui si svolge la vita familiare e lavorativa delle persone,
- **profilo territoriale**, legato alla localizzazione dei fabbricati che devono essere situati nelle zone sismiche 1, 2 o 3,
- **profilo soggettivo**, relativo ai beneficiari che possono essere soggetti passivi sia IREF che IRES, purché:
  - sostengano le spese per gli interventi agevolabili, rimanendo queste a loro carico,
  - possiedano o detengano l'immobile in base a un titolo idoneo.

Conseguentemente, l'Agenzia, nella citata risoluzione, afferma che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, cosicché la stessa può essere riconosciuta anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente ma destinati alla locazione.

Tale chiarimento assume particolare importanza poiché scongiura l'eventualità di una ingiustificata esclusione di tali immobili dall'ambito applicativo del "*Sismabonus*", così come è avvenuto per la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "*Ecobonus*"), a tutt'oggi negata ai fabbricati locati da imprese, in virtù di un'interpretazione restrittiva fornita dalla stessa Agenzia delle Entrate nel 2008 e non ancora rivista dalla stessa Amministrazione.

L'ANCE attende ora una soluzione positiva anche per l'"*Ecobonus*", considerato che anche per questo la norma non pone vincoli oggettivi e soggetti che ne ostacolano l'applicabilità per gli interventi effettuati su immobili locati da imprese, come del resto a più riprese ha affermato anche la Giurisprudenza.

<sup>[1]</sup> Art.16, co.1bis-1sexies e co.2bis, del DL 63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013.

[2] Si ricorda che, rispetto all'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la norma estende ora i benefici anche agli immobili ubicati in zona sismica 3, riduce alla metà il periodo di fruizione della detrazione e include fra gli edifici a cui riferire il "sisma bonus"

31901-R\_M\_22-E del 12 marzo 2018.pdf [Apri](#)