

---

## Ecobonus su immobili dati in locazione o considerati beni merce

---

di [Fabio Gallio](#)

Publicato il 19 Dicembre 2020

La Corte di Cassazione ha recentemente ribadito che anche gli immobili concessi in locazione a terzi da parte delle società possono usufruire delle detrazioni previste per gli interventi connessi al miglioramento energetico degli edifici. Tale tesi è stata recentemente confermata dal Fisco superando la precedente interpretazione restrittiva.

Con l'ordinanza 25714/2020, la Corte di cassazione ha ribadito che anche gli immobili concessi in locazione a terzi da parte delle società possono usufruire delle detrazioni previste per gli interventi connessi al miglioramento energetico degli edifici (ecobonus).

Tale tesi è stata recentemente confermata dall'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione n. 34 del 25 giugno 2020](#), con la quale è stata superata la precedente interpretazione restrittiva, da alcune risposte ad interpello, quale, ad esempio, la [n. 549 del 13 novembre 2020](#).

*L'argomento è stato approfondito sul sito in numerosi articoli tra cui:*

["Può una società cedere il credito relativo all'Ecobonus?"](#)

["Superbonus 110%: i chiarimenti delle Entrate in audizione"](#)

### Detrazioni ecobonus per società immobiliari di gestione

Con l'[ordinanza 25714 del 13 novembre 2020](#), la Corte di Cassazione si è occupata dell'applicabilità delle detrazioni per le spese per a favore delle società che esercitano l'attività di locazione immobiliare o di quelle che considerano gli stessi immobili come "beni- merce".

Infatti, l'Agenzia delle Entrate aveva contestato ad una società di avere detratto le spese sostenute la riqualificazione energetica, in quanto tale agevolazione non era concessa relativamente agli immobili concessi in locazione a terzi o a quelli destinati alla vendita (c.d. beni-merce).

La tesi erariale si basava sul fatto che la normativa sarebbe finalizzata *“a promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti attraverso un beneficio che un'interpretazione sistematica consente di riferire esclusivamente agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi e non anche ai soggetti che ne fanno commercio”* ([1]).

Tale posizione interpretativa è stata ripresa anche in altri documenti di prassi in merito alla detrazione per la riqualificazione energetica, osservando che *“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 c*

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento