



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

OGGETTO: Circolare 32.2020

Seregno, 28 agosto 2020

DETRAZIONE ECOBONUS E SISMABONUS ANCHE PER BENI MERCE" O "PATRIMONIALI".

Con la risoluzione n. 34 dello scorso 25 giugno l'Agenzia delle entrate ha finalmente posto la parola fine a una annosa questione: **la fruizione delle agevolazioni Ecobonus e Sismabonus spetta anche per gli immobili merce.**

In particolare l'Agenzia ha stabilito che a usufruire dei bonus potranno essere sia gli immobili strumentali all'impresa, come già accadeva in passato, sia gli immobili merce (tipicamente destinati dall'impresa alla vendita). Sul tema l'agenzia delle Entrate aveva sempre limitato la detrazione ai soli immobili strumentali escludendo la detrazione le società esercenti attività di costruzione e ristrutturazione edilizia per i lavori effettuati su immobili merce.

Alla base del proprio cambio di orientamento la stessa Agenzia cita diversi interventi giurisprudenziali e della Corte di Cassazione in particolare.

In base a quanto sopra l'Agenzia dispone che le detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica spettano ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi sia su immobili strumentali, sia merce, sia patrimonio.

CEDOLARE NEGOZI ANCHE PER LE ANNUALITÀ SUCCESSIVE AL 2019

Si segnalano due interessanti interventi dell'Agenzia delle Entrate relative alla cedolare secca sugli immobili commerciali.

Come è noto, per i soli contratti sottoscritti nel 2019, era prevista la possibilità di operare per la tassazione cedolare con aliquota al 21% per le locazioni di tipo commerciale (negozi cat. C1 non superiori a 600 mq. escluse pertinenze).

Con la recente risposta a **interpello n. 190 del 22 giugno 2020** l'Agenzia ha chiarito che questa possibilità può riguardare anche le annualità successive quando l'opzione non fosse stata esercitata nel 2019, a patto che il contratto risulti sottoscritto o rinnovato nel 2019.

In sostanza il contribuente che non ha esercitato l'opzione per il regime della cedolare secca nel corso del 2019, potrà manifestare l'opzione per tale regime con riferimento alle annualità successive a quella di stipula del contratto di locazione, presentando il relativo modello RLI entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

Si rammenta che con **interpello n. 297 del 22 luglio 2019** l'Agenzia delle entrate si è interessata del caso relativo ad contratto scaduto nel 2019 per i primi sei anni. Era dubbia che la proroga nel 2019 consentisse l'opzione per la cedolare secca. La risposta risulta positiva.

Esempio Contratto di locazione 6+6 stipulato nel 2013 e che giunga a proroga nel 2019.

Secondo il chiarimento contenuto nella risposta n. 297/2019, l'opzione per la cedolare secca risultava ammessa per gli ulteriori 6 anni di contratto.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino