



I BONUS EDILIZI DIMENTICANO UN COMPARTO DI OLTRE 110 MILIARDI DI EURO

Benché in Italia il patrimonio continui a crescere di anno in anno, per i FIA immobiliari non c'è possibilità di godere dei benefici fiscali edilizi introdotti per il recupero o il rimodernamento dello stesso patrimonio esistente. Vediamo perché.

I fondi immobiliari sono uno strumento finanziario che consente al risparmiatore di trasformare investimenti immobiliari in quote di attività finanziarie, generando liquidità senza che l'investitore debba acquisire e dismettere un immobile. Gestiscono un ingente patrimonio immobiliare. In Italia, il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 560 fondi attivi ha raggiunto i 105 miliardi di euro nel 2021, con un incremento del 4,8 per cento sul 2020 e le previsioni per il 2022 sono di oltre 110 miliardi di euro, con un numero di veicoli in crescita di trenta unità. Questo ingente patrimonio immobiliare

non può però godere dei benefici fiscali edilizi introdotti appositamente per il recupero/rimodernamento del patrimonio immobiliare esistente.

La Circolare n. 24/E del 2020 fu, infatti, la prima con la quale l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che agli OICR non risultano applicabili i benefici fiscali (nel caso di specie si trattava del Superbonus), in quanto "pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive". Tale posizione, se non per un puro pro-

blema di gettito, non è comprensibile a parere di chi scrive, in quanto non risulta motivata da parte dell'Amministrazione finanziaria e soprattutto crea un discrimine competitivo tra operatori del medesimo settore creando una insanabile lesione del principio di concorrenza e uno svantaggio del mercato in generale e della collettività.

In passato, si ricorda, gli incentivi in analisi erano perlopiù rivolti alle persone fisiche, in limitati casi alle imprese ma sempre con l'esclusione dei beni merce e scarsa capacità di circolazione degli stessi. Tali misure, pertanto, risultavano non complete sotto un profilo finanziario e non funzionali per gli operatori professionali del real estate. Il legislatore ha, quindi, progressivamente innovato, con l'introduzione della cessione dei crediti (in particolare, per determinati interventi legati al Sismabonus e all'Ecobonus). Rimanevano però ancora esclusi gli immobili merce.

CAMBIO DI PASSO?

Il definitivo cambio di passo è avvenuto nel corso del 2020 in cui, l'Agenzia delle Entrate con la RM n. 34 del 25.6.2020 su impulso dell'orientamento ormai consolidato della Corte di Cassazione ha ammesso - superando i contrasti sorti nel tempo - la fruibilità del Sismabonus e dell'Ecobonus anche in relazione ai beni merce (così come già previsto per il bonus Facciate).

Con riferimento agli immobili merce, la Suprema Corte, aveva infatti chiarito che: "il beneficio fiscale introdotto dalla Finanziaria 2007 non riguarda (testualmente) la più limitata categoria dei (soli) soggetti IRPEF, ma è diretta (di regola, salva l'ipotesi speciale del leasing, nella quale la detrazione spetta al conduttore) a beneficio di tutte le categorie immobiliari e di tutti i soggetti che ne hanno la proprietà, inclusi i titolari di reddito d'impresa (e le società), a condizione che questi ultimi abbiano

sostenuto spese per il potenziamento dei loro cespiti (ed a prescindere dalla categoria reddituale di riferimento), in coerenza con la finalità pubblicistica di un generalizzato miglioramento energetico del patrimonio immobiliare nazionale, che rimarrebbe parzialmente (con riferimento ai beni posseduti dalle società di gestione immobiliare) indebolita a causa dell'interpretazione restrittiva proposta dall'Agenzia" (cfr. Cass. sent. n. 29162/2019).

La giurisprudenza di legittimità giunge a tale conclusione in considerazione della ratio della normativa sull'Ecobonus che "consiste nell'intento d'incentivare gli interventi di miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, in funzione della tutela dell'interesse pubblico ad un generalizzato risparmio energetico" (cfr. per tutte Cass. ord. n. 27035/2020).

L'Amministrazione finanziaria continua a negare i benefici, in quanto a suo parere ciò che rileva è la debenza delle imposte sui redditi su cui spettano le detrazioni dall'imposta lorda e non il fatto che rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c). Nel caso dei FIA (Fondi Immobiliari Alternativi), infatti, l'assoggettamento a tassazione del reddito è integralmente a carico dei quotisti. Per completezza si ricorda che queste agevolazioni possono oggi essere fruitte anche da soggetti che scontano l'imposta sostitutiva (fondi pensione preesistenti - cfr risposta n. 561 del 26 agosto 2021).

Questa apertura, stante la finalità di rimodernamento del patrimonio immobiliare, incomprensibilmente non è stata disposta anche per i FIA immobiliari. La norma, così come interpretata dall'Agenzia delle Entrate, compromette perciò il rilancio di un comparto dal valore di oltre 110 miliardi di euro. ■

**IL LEGISLATORE
HA INNOVATO
CON L'INTRODUZIONE
DELLA CESSIONE
DEI CREDITI.
RIMANEVANO
ANCORA ESCLUSI
GLI IMMOBILI MERCE**