RISPOSTA ALL'ISTANZA DI INTERPELLO N.769 DEL 10 NOVEMBRE 2021 - OK ALL'ECOBONUS PER BENI MERCE E AL BONUS EDILIZIA PER L'ACQUISTO DI CASE RISTRUTTURATE

Posted on 18 Novembre 2021

Category: Sportello Ecosismabonus

Tags: beni merce, bonus edilizia, ecobonus

Ammessa la compatibilità tra l'Ecobonus a favore dell'impresa che, nell'ambito di un'ampia operazione di recupero riguardante un proprio fabbricato destinato alla vendita, effettua anche lavori di efficientamento energetico e il Bonus "Ristrutturazioni" a favore del contribuente che acquista una delle unità immobiliari ristrutturate e immesse sul mercato.

Il principio è espresso nella **Risposta n. 769 del 10 novembre 2021** dell'Agenzia delle Entrate che, in estrema sintesi, ribadisce, quanto già anticipato con la Risposta n.437 dello scorso 24 giugno 2021 in un caso analogo, in merito alla possibilità che:

- l'**impresa di costruzione fruisca della detrazione IRES** (Ecobonus "ordinario" art.14 del DL 63/2013 – legge 90/2013) sui **costi** riferibili ai lavori di **risparmio energetico**;
- **l'acquirente della singola abitazione** posta all'interno dell'edificio ristrutturato **fruisca** della **detrazione IRPEF** per **l'acquisto di case ristrutturate** (art.16-bis, co.3, del TUIR-DPR 917/1986) che, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021 (salvo ulteriore proroga), è pari al 50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro un massimo di 96.000 euro.

Va ricordato che per fruire dell'incentivo, la cessione deve avvenire entro 18 mesi dal temine dei lavori sull'intero fabbricato e che gli interventi eseguiti devono essere qualificati, dal punto di vista edilizio, come restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, rispettivamente, lett.c-d, DPR 380/2001).

Nella risposta l'Agenzia ricorda quanto già chiarito nella RM 34/E/2020, in merito al fatto che le detrazioni in materia di riqualificazione energetica e sismica, spettano ai titolari di reddito d'impresa a prescindere dalla qualificazione dell'immobile oggetto dei lavori come "strumentale", "merce" o "patrimoniale".

Le due detrazioni, Bonus Ristrutturazioni a favore dell'acquirente ed Ecobonus a favore dell'impresa, sono compatibili in quanto calcolate su componenti diverse, la prima sul prezzo di vendita che è influenzato da una serie di valori che vanno oltre il mero costo di costruzione (ad es. l'andamento del mercato, l'ubicazione, la misura e la tipologia dell'immobile), la seconda esclusivamente sul costo sostenuto per gli interventi di efficientamento energetico determinato "analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati".

La **combinazione delle due detrazioni non** comporta **elusione fiscale** e **non richiede** la necessità di **scomputare dal prezzo di vendita, il costo degli interventi di riqualificazione energetica** sostenuti dall'impresa che ha poi fruito del beneficio.

Tale pronuncia si aggiunge a quella già fornita nella Risposta 70/E/2021, con la quale l'Agenzia delle Entrate, aveva ammesso la compatibilità tra l'*Ecobonus* spettante ad un'impresa di costruzione che demoliva e ricostruiva un fabbricato con miglioramento energetico ed antisismico, e il cd *Sismabonus acquisti* al 110% per le persone fisiche acquirenti delle nuove unità ricostruite in chiave

antisismica.