Possibilità di beneficiare delle detrazioni edili per le imprese						
Tipologia di fabbricato dell'impresa	**Esempio o definizione**	**Metodo di deduzione del costo o di tassazione ai fini Irpef e Ires**	**Detrazione Irpef del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, del 50% per i mobili e gli elettrodomestici e del 36% per i giardini**	**Detrazioni «speciali» Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% per gli interventi antisismici (1)**	**Detrazione Irpef e Ires del 90% per le «facciate esterne»**	**Detrazioni Irpef e Ires del 50-65-70-75% per gli interventi di risparmio energetico «qualificato»**
Immobili strumentali per natura: quelli "che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni". Sono strumentali per natura, "anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato" a terzi (articolo 43, comma 2, Tuir).	Sono quelli che appartengono alle categorie catastali A/10, B, C, D ed E (non lo sono mai, quindi, le abitazioni).	Il costo (al netto della quota riferita al terreno) viene ammortizzato con le percentuali del D.M. 31 dicembre 1988 (tranne che per i professionisti). I canoni di leasing sono deducibili in non meno di 12 anni.	Per le unità immobiliari «strumentali», per natura o per destinazione, la detrazione non spetta per le imprese e le società di persone e di capitali (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E, paragrafo 2; risoluzione DRE Lombardia 16 aprile 1999, n. 75023/98).	Per i fabbricati strumentali per natura, la detrazione spetta per tutte le imprese e le società di persone e di capitali, solo se sono anche adibiti «ad attività produttiva» (si veda il significato nella riga successiva). Inoltre, la detrazione spetta «anche per gli interventi riguardanti immobili posseduti da società non utilizzati direttamente, ma destinati alla locazione» (risoluzione 12 marzo 2018, 22/E).	Per tutti gli edifici «strumentali», sia per destinazione che per natura, la detrazione spetta per tutte le imprese e le società di persone e di capitali (circolare del 14 febbraio 2020, n. 2/E).	Per le Entrate, la detrazione spetta per tutte le imprese e le società di persone e di capitali, solo per le unità immobiliari strumentali per destinazione, cioè utilizzate "nell'esercizio della propria attività imprenditoriale" (utilizzato direttamente dall'impresa e non locato o dato in comodato a terzi) (risoluzioni del 15 luglio 2008, n. 303/E e 1° agosto 2008, n. 340/E, risposta del 24 luglio 2019, n. 313 e quella del 31 maggio 2019, n. 8 alle domande di Dichiarazioni24, si veda Il Sole 24 Ore dello stesso giorno). Questa posizione restrittiva delle Entrate, però, è in contrasto con numerose sentenze a favore dei contribuenti emanate, dal 2013 in poi, tra le quali ricordiamo la Cassazione del 12 novembre 2019, n. 29164, del 23 luglio 2019, nn. 19815 e 19816, e la Ctr di Bologna 19 dicembre 2016, n. 3697 e di Milano 26 febbraio 2016, n. 1077. Per queste, il bonus spetta anche per tutti gli immobili (abitazioni o altri fabbricati) immobilizzati, cioè locati a terzi o non utilizzati per l'attività.
Immobili strumentali per destinazione: "gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio" dell'impresa commerciale da parte del possessore, indipendentemente dalla classificazione catastale (articolo 43, comma 2, Tuir).	Rientra in questa categoria anche un'abitazione adibita a sede legale o amministrativa dell'impresa. Se viene locata a terzi, non è più strumentale per destinazione, ma diviene un'abitazione patrimonio. Un ufficio o un capannone utilizzato dall'impresa è sia strumentale per destinazione che per natura. Se viene locato a terzi, non è più strumentale per destinazione, ma rimane strumentale per natura.			La detrazione spetta per tutte le imprese e le società di persone e di capitali, in quanto sono agevolate tutte le costruzioni adibite «ad attività produttiva», le quali sono quelle "in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali" (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 2.2), quindi, le classiche strumentali per destinazione.		
Immobili patrimonio (immobilizzati) dell'articolo 90, Tuir.	Abitazioni o altri fabbricati immobilizzati, locati a terzi o non utilizzati per l'attività.	Il reddito è calcolato secondo le regole fondiarie applicabili alle persone fisiche e sono irrilevanti i costi e i ricavi registrati in contabilità.	La detrazione spetta per le imprese e le società di persone, solo per le «abitazioni patrimonio» (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2).	Per i fabbricati immobilizzati, la detrazione spetta per tutte le imprese e le società di persone e di capitali, in quanto sono agevolate tutte le «abitazioni» e gli immobili posseduti, ma «non utilizzati direttamente, ma destinati alla locazione» (risoluzione 12 marzo 2018, 22/E).	La detrazione non spetta per le imprese e le società, relativamente per gli interventi sulle «abitazioni patrimonio».	
Immobili-merce.	Sono quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa.	Metodo a costi, ricavi e rimanenze.	Per gli immobili-merce, la detrazione non spetta per le imprese e le società di persone e di capitali.	Per gli immobili-merce, la norma non vieta il bonus e l'agenzia delle Entrate non si è mai espressa.	Per gli immobili-merce, la norma non vieta il bonus. Secondo l'agenzia delle Entrate, però, il bonus spetta per gli edifici «strumentali» (circolare del 14 febbraio 2020, n. 2/E).	Per gli immobili-merce, la norma non vieta il bonus. Secondo l'agenzia delle Entrate, però, il bonus spetta per gli edifici «strumentali» per destinazione.

(1) Solo unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (Opcm 28 aprile 2006, n. 3519 e 20 marzo 2003, n. 3274). Norme del bonus: articoli 14 e 16, comma 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.