

1

IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

Sono gli immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di altri utilizzi senza radicali trasformazioni, ex articolo 43 del Tuir (categorie catastali A/10, B, C, D ed E, mai le abitazioni)

Detrazione del 50% sulle ristrutturazioni
Non spetta a imprese, società di persone e società di capitali (circolare 121 del 1999, par. 2; risoluzione Dre Lombardia 75023/98 del 10 aprile 1999)

Detrazione del 36% sui giardini
Non spetta a imprese, società di persone e società di capitali, in quanto limitata alle unità residenziali

Sismabonus del 50-70-75-80-85% per interventi antisismici
La detrazione spetta a imprese, società di persone e di capitali, a patto che gli immobili strumentali siano anche adibiti ad «attività produttiva» (cioè immobili in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali non; circolare 29/E/2013, par. 2.2)

Eco bonus del 50-65-70-75%
Spetta a imprese, società di persone e società di capitali a patto che l'immobile sia «usato nell'esercizio della propria attività imprenditoriale» (risoluzione 303/E e 340/E del 2008)

Bonus facciate del 50%
Spetta a imprese, società di persone e società di capitali (circolare 2/E/2020)

2

IMMOBILI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE

Sono gli immobili usati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore, indipendentemente dalla categoria catastale, ex articolo 43 del Tuir (es. abitazione adibita a sede legale di un'impresa)

Detrazione del 50% sulle ristrutturazioni
Non spetta a imprese, società di persone e società di capitali (circolare 121 del 1999, par. 2; risoluzione Dre Lombardia 75023/98 del 10 aprile 1999)

Detrazione del 36% sui giardini
Non spetta a imprese, società di persone e società di capitali

Sismabonus del 50-70-75-80-85% per interventi antisismici
La detrazione spetta a imprese, società di persone e di capitali, a patto che gli immobili strumentali siano anche adibiti ad «attività produttiva» (cioè immobili in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali non; circolare 29/E/2013, par. 2.2)

Eco bonus del 50-65-70-75%
Spetta a imprese, società di persone e società di capitali a patto che l'immobile sia «usato nell'esercizio della propria attività» d'impresa (ris. 303/E e 340/E del 2008)

Bonus facciate del 50%
Spetta a imprese, società di persone e società di capitali (circolare 2/E/2020)

3

ABITAZIONI PATRIMONIO

Abitazioni iscritte tra le immobilizzazioni ex articolo 50 del Tuir. Possono essere locate a terzi, concesse in comodato o non usate per l'attività d'impresa

Detrazione del 50% sulle ristrutturazioni
Per le sole abitazioni patrimonio, la detrazione spetta a imprese e società di persone (circolare 57 del 1999, par. 2). Sono sempre escluse le società di capitali

Detrazione del 36% sui giardini
Per le sole abitazioni patrimonio, spetta a imprese e società di persone

Sismabonus del 50-70-75-80-85% per interventi antisismici
Spetta a imprese, società di persone e di capitali: sono infatti agevolate tutte le case e gli edifici, anche «non utilizzati direttamente, ma destinati alla locazione» (risoluzione 22/E/2018)

Eco bonus del 50-65-70-75%
Per le Entrate, la detrazione non spetta, in quanto l'immobile patrimonio non è utilizzato nell'esercizio della propria attività (ris. 303/E e 340/E del 2008). La Corte di Cassazione (sentenze 29104, 29185 e 19180 del 2019) ammette però l'eco bonus per imprese e società in caso di immobili locati dati in comodato

Bonus facciate del 50%
La legge non detta limitazioni. Le Entrate si riferiscono solo a fabbricati strumentali (circolare 2/E/2020)

4

IMMOBILI MERCE

Immobili alla cui partecipazione o scambio è diretta l'attività dell'impresa (es. uffici edificati da società immobiliare e destinati alla successiva rivendita)

Detrazione del 50% sulle ristrutturazioni
Non spetta a imprese, società di persone e società di capitali

Detrazione del 36% sui giardini
Non spetta a imprese, società di persone e società di capitali

Sismabonus del 50-70-75-80-85% per interventi antisismici
La legge non vieta il sismabonus e l'agenzia delle Entrate non si è mai espressa in senso contrario

Eco bonus del 50-65-70-75%
Per le Entrate, la detrazione non spetta, in quanto l'immobile non è utilizzato nell'esercizio della propria attività (ris. 303/E e 340/E del 2008)

Bonus facciate del 50%
La legge non detta limitazioni. Le Entrate si riferiscono solo a fabbricati strumentali (circolare 2/E/2020)