

**REPUBBLICA ITALIANA****LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SEZIONE TRIBUTARIA**

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANDREINA GIUDICEPIETRO	Presidente
DANIELA MARCONI	Consigliere
GIANLUCA BORDON	Consigliere
DANILO CHIECA	Consigliere-Relatore
SABRINA SERRELLI	Consigliere

Oggetto:

IRES	
DETRAZIONE D'IMPOSTA	
PER SPESE RELATIVE A	
INTERVENTI	DI
RIQUALIFICAZIONE	
ENERGETICA	
REALIZZATI	DA
COOPERATIVE	DI
ABITAZIONE	A
PROPRIETÀ INDIVISA	

CC 20 novembre 2025

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 15285/2020 R.G. proposto da
[REDACTED] SOCIETÀ COOPERATIVA, in persona del legale rappresentante
pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] (indirizzo p.e.c.:
[REDACTED])

-ricorrente-

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore *pro tempore*,
domiciliata in Roma alla via dei Portoghesi n. 12 presso gli uffici
dell'Avvocatura Generale dello Stato, dalla quale è rappresentata e difesa
ope legis

-resistente-

avverso la SENTENZA della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DELLA LOMBARDIA n. 4762/2019 depositata il 26 novembre 2019

udita la relazione svolta nell'adunanza camerale del 20 novembre 2025
dal Consigliere Danilo Chieca

FATTI DI CAUSA

La Direzione Provinciale II di Milano dell'Agenzia delle Entrate sottoponeva a controllo formale ex art. 36-ter del D.P.R. n. 600 del 1973 la dichiarazione dei redditi presentata per l'anno d'imposta 2013 dalla [REDACTED] società cooperativa edilizia a proprietà indivisa (d'ora in poi [REDACTED] o cooperativa).

Tale controllo si concludeva con il disconoscimento della detrazione d'imposta operata dalla predetta cooperativa, ai sensi dell'art. 1, commi da 344 a 347, della L. n. 296 del 2006 (cd. <Tremonti-bis>), per spese relative a interventi di risparmio energetico eseguiti su immobili dalla stessa posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

In sèguito l'Ufficio notificava alla contribuente cartella di pagamento degli importi iscritti a ruolo a titolo di maggior IRES, interessi e sanzioni pecuniarie.

Detta cartella veniva impugnata dalla [REDACTED] dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale (CTP) di Milano, che l'annullava.

La pronuncia di primo grado era, però, integralmente riformata dalla Commissione Tributaria Regionale (CTR) della Lombardia, la quale, con sentenza n. 4762/2019 del 26 novembre 2019, in accoglimento dell'appello erariale, rigettava l'originario ricorso della parte privata.

A fondamento della decisione assunta il collegio regionale osservava che: - soltanto a partire dal 1° gennaio 2018, a sèguito delle modifiche apportate dall'art. 1, comma 3, lettera a), n. 10), della L. n. 205 del 2017 all'art. 14, comma 2-septies, del D.L. n. 63 del 2013, convertito in L. n. 90 del 2013, a sua volta inserito dall'art. 1, comma 2, lettera a), n. 3), della L. n. 232 del 2016, le società cooperative di abitazione a proprietà indivisa sono ammesse al beneficio della detrazione fiscale per le spese relative a interventi di risparmio energetico realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci; - stante la portata innovativa del citato intervento legislativo, il beneficio in questione non poteva essere riconosciuto nel caso di specie, concernente un anno di



imposta anteriore al 2018.

Contro questa sentenza la [REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi.

L'Agenzia delle Entrate si è limitata a depositare un mero <atto di costituzione>, ai soli fini della partecipazione all'eventuale udienza di discussione.

La causa è stata avviata alla trattazione in camera di consiglio, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 c.p.c..

Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso è denunciata la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, commi da 344 a 349, della L. n. 296 del 2006.

1.1 Si sostiene che avrebbe errato la CTR nell'escludere che la detrazione fiscale prevista dalla richiamata normativa spetti anche per le spese relative a interventi finalizzati al risparmio energetico eseguiti su beni immobili non strumentali all'attività d'impresa.

2. Con il secondo motivo è lamentata la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, comma 2-*septies*, della L. n. 232 del 2016, come integrato dall'art. 1 della L. n. 205 del 2017 -*recte*: dell'art. 14, comma 2-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013, convertito in L. n. 90 del 2013, inserito dall'art. 1, comma 2, lettera a), n. 3), della L. n. 232 del 2016, come sostituito dall'art. 1, comma 3, lettera a), n. 10), della L. n. 205 del 2017 (n.d.r.)-, <in relazione alla interpretazione analogica e/o estensiva degli artt. 12 e 14 delle preleggi>.

2.1 Si contesta l'impugnata sentenza per aver erroneamente attribuito natura innovativa alla modifica apportata all'art. 14, comma 2-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013 dall'art. 1, comma 3, lettera a), n. 10), della L. n. 205 del 2017

3. I due motivi, che possono essere esaminati insieme per la loro intima



connessione, appaiono fondati.

3.1 La CTR ha negato alla contribuente il diritto alla detrazione d'imposta prevista dall'art. 1, commi da 344 a 347, della L. n. 296 del 2006, in base al rilievo che tale beneficio spetta alle società cooperative di abitazione a proprietà indivisa soltanto a partire dell'anno 2018, per effetto delle modifiche apportate all'art. 14, comma 2-septies, del D.L. n. 63 del 2013, convertito in L. n. 90 del 2013, dall'art. 1, comma 3, lettera a), n. 10), della L. n. 205 del 2017.

3.2 Ha precisato, in proposito, che *«la novella normativa... ha portata innovativa» e che, «stante il generale principio secondo cui le norme che prevedono agevolazioni fiscali sono di stretta interpretazione..., le detrazioni di imposta in materia di risparmio energetico per le annualità anteriori al 2018 non potevano essere fatte valere dalle "società cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci"».*

3.3 La questione che si sta trattando è già stata affrontata da questa Corte con la sentenza n. 29163/2019, riguardante altra controversia tributaria promossa dalla stessa cooperativa, avente ad oggetto analogo avviso di accertamento emesso in relazione all'anno d'imposta 2009.

3.4 Con tale pronuncia è stato affermato il seguente principio di diritto: *«Il beneficio fiscale, consistente nella detrazione dall'imposta lorda di una quota pari al 55 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, di cui all'art. 1, commi 344 e segg., della l. n. 296 del 2006 (Finanziaria 2007) e al d.m. economia e finanze del 19 febbraio 2007, per le spese documentate relative a interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, spetta anche ai soggetti titolari di reddito d'impresa -incluse le società cooperative- che abbiano sostenuto spese per l'esecuzione di interventi di risparmio energetico su edifici riassegnati ai soci, trattandosi di agevolazione volta a incentivare il miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, in funzione della tutela dell'interesse*



pubblico a un generalizzato risparmio energetico, come si evince dalla formulazione letterale della suddetta disposizione normativa che, non contemplando limitazioni di carattere soggettivo od oggettivo, prevede una generalizzata operatività della detrazione».

3.5 La surriferita «*regula iuris*» deve essere qui ribadita, non ravvisandosi valide ragioni per un eventuale ripensamento ermeneutico.

3.6 Peraltro, la stessa Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 34/2020 del 25 giugno 2020, richiamata dalla ricorrente nella memoria illustrativa ex art. 380-*bis*.1, comma 1, c.p.c., ha prestato adesione all'orientamento di questa Corte, indicandolo agli Uffici come <*nuovo indirizzo di prassi*> di cui tenere conto <*nella gestione del contenzioso pendente in materia*>.

3.7 Non induce a diversa conclusione il riferimento operato dalla CTR all'art. 14, comma 2-*septies*, del D.L. n. 63 del 2013, convertito in L. n. 90 del 2013, inserito dall'art. 1, comma 2, lettera a), n. 3), della L. n. 232 del 2016 e poi sostituito dall'art. 1, comma 3, lettera a), n. 10), della L. n. 205 del 2017 a decorrere dal 1° gennaio 2018, il quale così recita: «Le detrazioni di cui al presente articolo sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci».

3.8 Va, al riguardo, osservato che il comma 1 del predetto art. 14 - come da ultimo modificato dall'art. 1, comma 37, lettera a), n. 1), della L. n. 234 del 2021- stabilisce che le disposizioni di cui all'art. 1, comma 48, della L. n. 220 del 2010 e successive modificazioni si applicano, nella



misura del 65 per cento, anche alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2024.

3.9 Il menzionato art. 1, comma 48, della L. n. 220 del 2010 richiama, a sua volta, l'art. 1, commi da 344 a 347, della L. n. 296 del 2006, recante la disciplina delle agevolazioni tributarie per la riqualificazione energetica degli edifici.

3.10 Dal combinato disposto delle previsioni innanzi citate si ricava che la detrazione di cui ai commi da 344 a 347 dell'art. 1 della L. n. 296 del 2006 spetta, nella misura e nei limiti stabiliti dall'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013, come convertito in legge e poi più volte modificato, per le spese documentate, sostenute a partire dal 6 giugno 2013, relative a interventi di riqualificazione energetica degli edifici, anche se realizzati da cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Solo entro questi termini può essere riconosciuta la portata innovativa della norma contenuta nell'art. 1, comma 3, lettera a), n. 10) della L. n. 205 del 2017, non risultando condivisibile la diversa interpretazione offerta dalla CTR, secondo la quale il beneficio fiscale di cui trattasi andrebbe riconosciuto alle predette cooperative esclusivamente a decorrere dall'anno d'imposta 2018.

3.11 Vanno conclusivamente affermati i seguenti principi di diritto:

«In tema di agevolazioni tributarie per la riqualificazione energetica degli edifici, il beneficio fiscale di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, della L. n. 296 del 2006 (Finanziaria 2007), consistente nella detrazione dall'imposta lorda di una quota pari al 55 per cento delle spese documentate rimaste a carico del contribuente, fino al valore massimo ivi stabilito, spetta anche alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa che abbiano sostenuto tali spese per interventi di risparmio energetico realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci».



«In tema di agevolazioni tributarie per la riqualificazione energetica degli edifici, con riferimento alle spese documentate, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2024, relative a interventi di risparmio energetico realizzati da cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci, la detrazione fiscale prevista dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, della L. n. 296 del 2006 (Finanziaria 2007), richiamate dall'art. 1, comma 48, della L. n. 220 del 2010, si applica nella misura e nei limiti stabiliti dall'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013, convertito in L. n. 90 del 2013, e successive modificazioni».

4. Per quanto precede, si impone la cassazione della gravata sentenza.

4.1 Poiché non appaiono necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito, ai sensi degli artt. 384, comma 2, seconda parte, c.p.c. e 62, comma 2, del D. Lgs. n. 546 del 1992, con l'accoglimento dell'originario ricorso della contribuente e il conseguente annullamento della cartella impugnata.

5. In ragione della parziale novità delle questioni giuridiche trattate, va disposta la compensazione totale delle spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza gravata e, decidendo la causa nel merito, annulla l'impugnata cartella di pagamento; compensa interamente fra le parti le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Tributaria della Corte Suprema di Cassazione, in data 20 novembre 2025.

La Presidente
Andreina Giudicepietro

