



Direttore responsabile
ANSELMO CASTELLI

Vice direttore
Stefano Zanon

Coordinamento scientifico
Laurenzia Binda, Stefano Zanon

Coordinatore di redazione
Stefano Zanon

Consiglio di redazione
Giuliana Beschi, Laurenzia Binda,
Paolo Bisi, Elena Fracassi,
Carlo Quiri, Luca Reina

Comitato di esperti
G. Alibrandi, G. Allegretti, O. Araldi,
S. Baruzzi, F. Boni, A. Bongi,
A. Bortoletto, E. Bozza, B. Bravi,
M. Brisciani, P. Clementi,
G.M. Colombo, C. Corghi,
L. Dall'Oca, C. De Stefanis,
S. Dimitri, A. Di Vita, B. Garbelli,
A. Guerra, M.R. Gheido, P. Lacchini,
P. Meneghetti, M. Nicola,
M. Nocivelli, A. Pescari, M. Piscetta,
C. Pollet, R.A. Rizzi, A. Scaini,
S. Setti, L. Simonelli, L. Sorgato,
M. Taurino, E. Valcarengi,
L. Vannoni, F. Vollono, F. Zuech

Hanno collaborato a questo numero
S. Baruzzi, A. Bendoni,
G. Beschi, L. Binda, F. Boni,
S. Bottoglia, C. Celati, C. De Stefanis,
S. Dimitri, A. Guerra, M. Lancini,
R. Marchegiani, L. Nardi,
C. Pollet, R. Redegheri,
L. Reina, D. Sechi, L. Tagliolini,
E. Valcarengi, M. Zanotti

Stampa
Grafiche Artigianelli
Via Piamarta, n. 6 - 25121 Brescia

Editore
Centro Studi Castelli S.r.l.
Via F. Bonfiglio, n. 33
46042 Castel Goffredo (MN)
Tel. 0376/775130
P. IVA e C.F. 01392340202
lunedì-venerdì
ore 9:00/13:00 - 14:30/18:30
Sito Web: WWW.RATIO.IT
servizioclienti@gruppcastelli.com

Iscrizione al Registro Operatori
della Comunicazione n. 3575
Autorizzazione del Tribunale
di Mantova n. 7/2007
Periodico trimestrale,
spedizione in abbonamento postale

Chiuso per la stampa il 29.07.2026

RATIO

Immobili e Fisco

Periodico per la gestione fiscale, contabile e amministrativa degli immobili

Sommario 3/2026

Opinione	- Agevolazione prima casa anche per l'immobile in stato di degrado	4
-----------------	--	----------

Normativa

Condominio	- Comunità Energetiche Rinnovabili in condominio	6
	- Tende e tettoie in condominio	8
	- Spese di animazione turistica in edificio condominiale	10
Agenti immobiliari	- Risarcimento danni per vizi dell'immobile acquistato	12
Locazioni	- Possibili limiti alle locazioni brevi imposti dal comune	14
Società	- Immobili della società cancellata dal Registro Imprese	16

Imposte e tasse

Imu	- Esenzione Imu prima casa su abitazioni contigue ma catastalmente distinte	18
	- Imu su immobili abusivi dovuta fino all'ordine di demolizione	20
Imposte dirette	- Detraibilità del corrispettivo del General Contractor nel Superbonus	22
	- Plusvalenza Superbonus e consolidazione dell'usufrutto	24
	- Riaddebito spese comuni e deduzione ammortamenti nei centri commerciali	26
	- Trattenute su incentivi GSE delle comunità energetiche rinnovabili	28
	- Contratto di comodato per locazioni brevi	30
Imposte indirette	- Regime del prezzo-valore sulle pertinenze	32
	- Agevolazione prima casa su immobile collabente	34
	- Agevolazione "prima casa" per fabbricato in due comuni	36
	- Cessione nel quinquennio di immobili agevolati acquistati da Ets	38
Iva	- Iva 10% su manutenzione ordinaria degli immobili e verifiche impianti	40
	- Iva sulle locazioni turistiche	42

Amministrazione

Fatturazione	- Fatturazione delle cessioni di fabbricati	44
Contabilità	- Deducibilità dei lavori su immobile detenuto in locazione	52
Dichiarazione dei redditi	- Investimenti all'estero nel quadro RW	54
	- Imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE)	56
	- Assegnazioni e cessioni agevolate in dichiarazione dei redditi	58

Pratica professionale

Urbanistica	- Obbligo di aggiornamento catastale dopo interventi edilizi	60
--------------------	--	-----------

Rubriche

Domande & risposte	- Comodato gratuito immobiliare	62
	- Detrazione per costruzione di autorimesse e posti auto	64



João Vaz de Carvalho

João Vaz de Carvalho è un illustratore, pittore, artista a tutto tondo. Nato a Fundão, in Portogallo, nel 1958, cresce in una famiglia dove l'arte e la musica sono di casa. Rimane comunque un artista autodidatta, senza titoli accademici, ma che impara il mestiere a "bottega", lavorando per alcuni anni nello studio del pittore e scultore Vasco Berardo a Coimbra. Dal 1987 collabora con diverse gallerie d'arte ed espone in numerose mostre sia personali che collettive. Contemporaneamente lavora come illustratore per i principali giornali portoghesi ed ha pubblicato molti libri per bambini con editori di tutto il mondo. Il suo lavoro è segnato da un linguaggio figurativo molto particolare, surreale e ironico. «Ho un amico che dice che l'umorismo salva» dice Carvalho «e quindi io spero di essere salvato. Staremo a vedere... La verità è che ho deciso di vivere ogni giorno cercando di divertirmi il più possibile». E se si diverte João ci divertiamo anche noi, ammirando le sue scene caotiche e ricche di situazioni pronte a strappare un sorriso. Le sue opere hanno ricevuto anche molti riconoscimenti internazionali: nel 2005 ha vinto il concorso Ilustrarte (Portogallo); nel 2009 e nel 2011 ha vinto il Premio Penna d'Oro (Serbia); nel 2010 ha ricevuto una menzione d'onore al World Press Cartoon (Portogallo); nel 2011 ha vinto il concorso per illustratori di Tapirulan che aveva come tema la "Siesta".

Fabio Toninelli

Le tecnologie rendono facile l'accesso al materiale iconografico. Non altrettanto facile è il reperimento delle informazioni sui detentori dei diritti. L'editore dichiara di aver usato ogni mezzo per entrare in contatto con gli eventuali detentori di diritti d'autore del materiale utilizzato, e resta ovviamente disposto ad adempiere gli obblighi di legge.

Indirizzo del sito Web: WWW.RATIO.IT

Posta elettronica: servizioclienti@gruppocastelli.com

La Redazione è particolarmente grata a coloro che vorranno offrire la propria collaborazione.

Gli elaborati pervenuti saranno pubblicati a discrezione della Direzione della Rivista. La riproduzione di articoli e schemi, anche parziale, è vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore.

I contenuti si intendono elaborati soltanto a scopo informativo e divulgativo. Si declina ogni responsabilità rispetto ad un utilizzo improprio del materiale.

Gli schemi di istanze, ricorsi ed ogni altra proposta di elaborato pubblicati costituiscono esempi indicativi, passibili di eventuali integrazioni.

Il riferimento all'articolo di legge deve suggerire al lettore il confronto con la più recente stesura dello stesso.

*****Riproduzione vietata*****

Informativa privacy

Centro Studi Castelli Srl titolare del trattamento tratta i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati. Per i diritti di cui all'art. 13 del Regolamento U.E. 679/2016 e per l'elenco di tutti i Responsabili del trattamento rivolgersi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Responsabile, presso il Servizio Clienti, Via Bonfiglio, n. 33 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Tel. 0376-775130 - privacy@gruppocastelli.com. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del periodico e per l'invio di materiale promozionale. L'informativa completa è disponibile all'indirizzo www.ratio.it/privacy-policy.

Testata volontariamente sottoposta a certificazione di tiratura e diffusione in conformità al Regolamento CSST

Certificazione Editoria Specializzata e Tecnica

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

TENDE E TETTOIE IN CONDOMINIO

Artt. 1102 e 1122 c.c.

L'installazione delle tende e delle tettoie - strutture amovibili le prime e fisse le seconde può coinvolgere parti comuni e, nello specifico, le facciate condominiali.

La disciplina è rimessa agli articoli 1102 e 1122 c.c. che riguardano, rispettivamente, l'uso delle parti comuni e le modifiche alle proprietà individuali.

L'art. 1102 c.c. dispone che ogni condomino può servirsi delle parti comuni a condizione di non alterarne la destinazione e di non impedire agli altri condomini di farne un pari uso secondo il loro diritto. L'art. 1122 c.c., invece, si riferisce alle opere che il condomino può eseguire nell'unità immobiliare di sua proprietà o su parti destinate all'uso comune purché non rechino danno alle parti comuni in modo da non pregiudicare la stabilità, la sicurezza, il decoro architettonico dell'edificio.

Norme più dettagliate per l'installazione di tali manufatti possono essere inserite nel regolamento di condominio purché non contrastino con il diritto di veduta, di luce e di aria e con il decoro architettonico.

SCHEMA DI SINTESI

TENDE DA SOLE	⇒	Per l'installazione delle tende da sole non serve il permesso del Comune (CILA/SCIA) a meno che non ci siano vincoli paesaggistici o storici (Soprintendenza) né l'autorizzazione dell'assemblea.	
	⇒	Colori e modelli	⇒ L'apposizione con l'ancoraggio sulla parete condominiale rientra nel legittimo uso delle parti comuni ex art. 1102 c.c. ma deve rispettare i colori/modelli contenuti nel regolamento condominiale; la loro violazione comporta l'obbligo di rimozione.
	⇒	Decoro architettonico	⇒ L'installazione di tende difformi, che spezzano l'uniformità estetica tanto da ledere al decoro architettonico, è vietata (Cass. 29.04.2026, Trib. Napoli n. 4360/2025).
	⇒	Diritto di veduta, luce e aria	⇒ • La tenda non deve superare il perimetro del balcone o sporgere in modo tale da compromettere la vista, l'aria o la luce del vicino (Cass. 7622/2024, Cass. 20712/2017). • L'impatto della struttura sul diritto di veduta deve essere valutato caso per caso (Cass., sent. n. 6551/2019).
	⇒	Ancoraggio al sottobalcone	⇒ • L'ancoraggio delle tende da sole al sottobalcone di proprietà del condominio superiore richiede il consenso del rispettivo proprietario del balcone aggettante. • Ancorare la tenda al sottobalcone del vicino sovrastante senza il suo consenso è vietato in quanto costituisce un uso indebito della proprietà privata altrui (Cass., sent. n. 7622/2024).
TETTOIE	⇒	La realizzazione di una tettoia su area di proprietà privata, in prossimità del muro perimetrale dell'edificio, rientra nell'ambito dell'articolo <u>l'art. 907 c.c.</u> e deve rispettare la distanza di 3 metri dalle vedute esercitate dalle aperture dei piani sovrastanti.	
	⇒	Distanze art 907 c.c.	⇒ • Come affermato dalla giurisprudenza di legittimità «In tema di condominio negli edifici, la realizzazione [...] di una tettoia insistente su proprietà esclusiva [...] deve rispettare la distanza di tre metri dalle vedute degli altri appartamenti, in applicazione dell'<u>art. 907 c.c.</u>, non ponendosi alcuna questione di compatibilità tra la disciplina sulle distanze e quella sull'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., giacché la tettoia insiste su un'area di proprietà esclusiva» (Cass. sent. n. 17216/2020). • Quando la costruzione utilizza la muratura perimetrale del fabbricato per l'infissione delle travi che sorreggono la tettoia l'unica lesione ipotizzabile attiene al diritto di veduta di altra proprietà individuale (Cass., sent. n. 5732/2019, Cass., sent. n. 17216/2020).
	⇒	Rispetto dei limiti dell'art. 1102 c.c.	⇒ La tettoia, appoggiata al muro perimetrale condominiale, non integra violazione delle norme che regolamentano l'uso della cosa comune, purché la costruzione della suddetta tettoia «non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condomini di farne uso secondo la sua destinazione, non rechi danno alle parti comuni e non determini pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio» (Cass., sent. n. 7870/2021).
	⇒	Tettoia accessorio dell'abitazione	⇒ • Le tettoie di piccole dimensioni, aventi funzione di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici e facilmente rimuovibili, possono essere liberamente edificabili e inquadrabili quali "accessori" dell'abitazione a cui accedono. • L'installatore è tenuto soltanto a dare comunicazione dell'avvio dei lavori all'amministratore, senza però dover attendere il consenso di questi o dell'assemblea (art. 1122 c.c.). • L'assemblea non può vietarla a priori, a meno che non danneggi l'estetica o la struttura o non alteri l'aspetto estetico dell'edificio e salvo che il regolamento contrattuale vieti esplicitamente l'installazione di strutture esterne o le sottoponga ad autorizzazione assembleare.

APPROFONDIMENTI

DIRITTO DI VEDUTA

- Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale «ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombio fino alla base dell'edificio e di opporsi, conseguentemente, ad ogni costruzione degli altri condomini che direttamente o indirettamente pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possa rilevare la lieve entità del pregiudizio arrecato» (Cass., sent. n. 1549/2016).
- Il disposto dell'art. 907 c.c., contenente il limite del rispetto dei tre metri, non può essere superato dall'art. 1102 c.c. in quanto «nessuna norma di uso comune può comportare il superamento delle prescrizioni di legge in materia di rispetto delle distanze legali» (Cass., sent. n. 1549 cit.).
- L'uso della cosa comune (art. 1102 c.c.), infatti, non può mai derogare o superare il rispetto delle distanze minime a tutela delle vedute.

Il riconoscimento del «valore sociale espresso dal diritto di veduta, sta nel fatto che luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita» (Cass., ordinanza n. 15906/2024).

DIRITTO DI RIMOZIONE

- Il proprietario del singolo piano, pertanto, può opporsi alla tettoia che pregiudica l'esercizio della veduta, ma può opporsi anche alla costruzione che non rispetta la distanza legale perché la legge ha riconosciuto in favore del proprietario del piano superiore (cioè al titolare del diritto di veduta) un vero e proprio diritto assoluto a prescindere dal fatto che la tettoia limiti o meno il diritto di veduta e di aria.

Caso pratico

- Un condomino aveva citato in giudizio un vicino perché venisse condannato alla rimozione della tenda parasole installata sul **proprio balcone** in quanto, per dimensioni e materiali con cui era fatta, impediva - all'istante - la veduta laterale, lo privava di aria e di luce nonché era causa di stillicidio sul suo balcone in caso di pioggia.
- Si costituiva il convenuto il quale contestava quanto sostenuto affermando che la tenda parasole era simile a tutte le altre tende installate sui terrazzi degli altri condomini compresa quella dell'attore e nessuno di loro aveva mai eccepito alcun problema.
- Il Tribunale, tramite la CTU, accertava che:
 - .. la tenda installata risultava ammessa dagli strumenti urbanistici del Comune, che non era nemmeno vietata dal regolamento di condominio;
 - .. le asserite "limitazioni alla possibilità di fruizione dell'aria", erano insussistenti dal momento che la tenda non insisteva "*né sopra, né sotto, né davanti alla terrazza attorea, ma solo di lato senza alcuna compromissione della circolazione dell'aria*";
 - .. riguardo alla compromissione della fruizione della luce, l'ombreggiatura provocata dalla tenda all'appartamento dell'attore si verificava solo nel pomeriggio e, riguardo allo stillicidio dovuto alla pioggia, veniva accertato che l'evento si verificava solo con la tenda non completamente chiusa o non completamente aperta.

Per le ragioni esposte il Tribunale rigettava la domanda attrice, confermava il diritto dei convenuti di mantenere la tenda "*anche a costo di un piccolo sacrificio dell'attore*" e invitava i convenuti a "*non lasciare la tenda in posizione socchiusa*".

Tribunale di Genova, sentenza n. 540/2016

DEDUCIBILITÀ DEI LAVORI SU IMMOBILE DETENUTO IN LOCAZIONE

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Cass., ord. 18.05.2026, n. 14783 - Art. 109, c. 5 D.P.R. 22.12.1986, n. 917 (TUIR) - Art. 5, D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 Art. 19, D.P.R. 26.10.1972, n. 633 - Cass., SS.UU., sent. 28.05.2018, n. 11533 - Cass., sent. 3.10.2018, n. 23278

Con l'ordinanza Cass. 18.05.2026, n. 14783, la Corte di Cassazione ribadisce che **le spese per lavori di manutenzione o ristrutturazione su immobili condotti in locazione sono deducibili ai fini Ires e Irap, e la relativa Iva è detraibile, a condizione che sussista il nesso di strumentalità con l'attività d'impresa.**

Il principio, già affermato dalle **Sezioni Unite con la sentenza n. 11533/2018 con riferimento all'Iva**, vale in modo unitario anche per le imposte dirette, attesa la comune derivazione del principio di inerenza dalla nozione di reddito d'impresa.

La pronuncia cassa la sentenza della Commissione Tributaria Regionale, che aveva escluso la deducibilità e la detraibilità in ragione della natura straordinaria degli interventi, qualificati come di competenza del proprietario. La Corte afferma che tale distinzione è del tutto irrilevante ai fini fiscali: l'unica verifica rilevante è quella sulla strumentalità dell'immobile rispetto all'attività d'impresa, accertamento che il giudice del rinvio dovrà ora compiere.

SCHEMA DI SINTESI

PRESUPPOSTO DELLA DEDUCIBILITÀ	⇒ Il costo sostenuto per lavori su un immobile condotto in locazione è deducibile (Ires, Irap) e l'Iva è detraibile quando esiste un nesso di strumentalità tra l'immobile e l'attività d'impresa . Il principio di inerenza è il parametro esclusivo: nessun altro elemento - titolarità del bene, tipologia dell'intervento - assume autonoma rilevanza.	⇒ L'accertamento della strumentalità è un giudizio di fatto riservato al giudice di merito. La Cassazione non può compierlo, ma cassa la sentenza se tale verifica è stata omessa o condotta con criteri erronei.
IRRILEVANZA DELLA NATURA DELL'INTERVENTO	⇒ • La distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria non incide sul regime fiscale del costo. • La Corte afferma esplicitamente che tale distinzione è irrilevante ai fini della deducibilità e della detraibilità Iva (Cass. SS.UU. n. 11533/2018). • Anche i lavori qualificabili come straordinari possono essere dedotti dal conduttore se strumentali alla propria attività.	⇒ Non occorre dimostrare che i lavori fossero «di competenza» del conduttore sotto il profilo civilistico. Il fatto che i miglioramenti possano avvantaggiare il proprietario al termine della locazione non è ostativo alla deducibilità.
IRRILEVANZA DELLA TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE	⇒ Il diritto alla deduzione spetta al soggetto che sostiene il costo nell'esercizio della propria attività economica, indipendentemente dal fatto che l'immobile sia di sua proprietà. È sufficiente che il bene sia strumentale all'attività d'impresa svolta o svolgibile.	⇒ La proiezione del beneficio economico verso il proprietario al termine del rapporto locatizio non interrompe il nesso di inerenza tra il costo e l'attività del conduttore.
STRUMENTALITÀ ANCHE POTENZIALE	⇒ Non è necessario che l'attività d'impresa sia già pienamente in corso al momento del sostenimento della spesa. La strumentalità può essere anche potenziale o di prospettiva : è sufficiente che l'immobile fosse destinato a un utilizzo idoneo a produrre reddito d'impresa (Cass. SS.UU. n. 11533/2018).	⇒ La strumentalità «di prospettiva» vale tanto ai fini Iva quanto ai fini delle imposte dirette, in ragione dell'unitarietà del principio di inerenza.
UNITARIETÀ DELL'INERENZA (IVA, IRES, IRAP)	⇒ Il principio di inerenza ha portata unitaria: opera con le stesse modalità ai fini Iva (art. 19, D.P.R. 633/1972) e ai fini delle imposte dirette (Ires e Irap). I principi affermati dalle Sezioni Unite per l'Iva si applicano integralmente alle imposte dirette, essendo l'inerenza unitariamente derivata dalla nozione di reddito d'impresa (Cass. n. 23278/2018).	⇒ • Se sussiste la strumentalità, il contribuente ha diritto sia alla detrazione Iva sia alla deduzione del costo ai fini Ires e Irap. • Se la strumentalità manca, la preclusione opera in modo uniforme su tutti e tre i tributi.
PROFILI ELUSIVI: QUESTIONE SEPARATA	⇒ La verifica dell'inerenza prescinde dall'esistenza di intenti elusivi o abusivi. Le Sezioni Unite hanno precisato che la questione si risolve nel solo accertamento della strumentalità, «prescindendo dall'eventuale sussistenza di fattispecie elusive o abusive».	⇒ Se l'Amministrazione intende contestare il costo sotto il profilo dell'abuso del diritto, deve farlo con specifica contestazione, distinta dalla mera negazione dell'inerenza.
ACCERTAMENTO IN FATTO: COMPITO DEL GIUDICE DI MERITO	⇒ La verifica della strumentalità è riservata al giudice di merito e consiste, secondo le Sezioni Unite, nello «stabilire, con un tipico accertamento di fatto, se il diritto spetti in ragione della strumentalità dell'immobile all'attività economica in concreto svolta o che il contribuente avrebbe potuto svolgere».	⇒ • Il giudice di merito non può limitarsi a qualificare civilisticamente l'intervento. • Deve accertare in concreto la destinazione dell'immobile all'attività d'impresa. L'omissione di tale accertamento legittima la cassazione della sentenza.

APPROFONDIMENTI

CASO CONCRETO

- Una società a responsabilità limitata riceveva un avviso di accertamento per il periodo d'imposta luglio 2010 - giugno 2011. Tra le varie riprese, l'Ufficio **escludeva la deducibilità ai fini Ires e Irap, e la detraibilità dell'Iva, delle spese per lavori eseguiti sull'immobile condotto in locazione e utilizzato per l'attività d'impresa, motivando che si trattava di interventi straordinari di competenza del proprietario.**
- La Commissione Tributaria Regionale **confermava il rilievo, ritenendo che il beneficiario finale dei miglioramenti fosse il locatore.** La società ricorreva per cassazione, censurando la sentenza per violazione dell'art. 109, c. 5 Tuir e dell'art. 19, D.P.R. 633/1972.
- La Cassazione ha accolto il motivo, cassando la sentenza con rinvio: la CTR avrebbe dovuto accertare in fatto la strumentalità dell'immobile, senza fermarsi alla qualificazione civilistica degli interventi.

**PRINCIPIO
DELLE SEZIONI UNITE
N. 11533/2018**

- **Origine e contenuto**
 - Le Sezioni Unite sono intervenute per risolvere un contrasto interno alla Cassazione sulla detraibilità Iva per lavori su immobili di proprietà di terzi. Hanno affermato che il diritto alla detrazione spetta anche in questo caso, purché sia presente un nesso di strumentalità con l'attività d'impresa o professionale, anche se potenziale o di prospettiva.
- **Criterio esclusivo**
 - La questione «si risolve unicamente nello stabilire, con un tipico accertamento di fatto, se il diritto spetti in ragione della strumentalità dell'immobile all'attività economica in concreto svolta o che il contribuente avrebbe potuto svolgere». **La natura ordinaria o straordinaria dell'intervento è esplicitamente dichiarata irrilevante.**

**UNITARIETÀ
DELL'INERENZA:
IVA, IRES E IRAP**

- La Cassazione (n. 23278/2018) ha esteso i principi delle Sezioni Unite alle imposte dirette, affermando che il principio di inerenza è unitario in quanto derivato dalla nozione di reddito d'impresa. Non vi è ragione di applicare criteri diversi a seconda del tributo coinvolto.
- Ne consegue che, accertata la strumentalità dell'immobile, il contribuente ha diritto contemporaneamente a:
 - .. detrarre l'Iva sulle prestazioni di lavori ricevute;
 - .. dedurre il costo ai fini Ires;
 - .. dedurre il costo ai fini Irap.
- L'assenza di strumentalità esclude invece, in modo uniforme, tutti e tre i diritti.

**L'ERRORE
DELLA CTR
E IL RINVIO**

- **Il vizio della sentenza cassata**
 - La CTR aveva correttamente enunciato il principio di inerenza - la correlazione tra costo e attività d'impresa - ma aveva poi condotto la verifica in modo erroneo, concentrandosi sulla natura straordinaria degli interventi e sull'identità del beneficiario finale, senza esaminare la strumentalità dell'immobile.
- **Il mandato al giudice del rinvio**
 - La Corte cassa la sentenza sul punto e rinvia alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, sezione staccata di Brescia, in diversa composizione. Il giudice del rinvio dovrà compiere l'accertamento in fatto sulla strumentalità dell'immobile rispetto all'attività d'impresa della società, nel rispetto del principio affermato dalle Sezioni Unite.