

Superbonus per Onlus, Odv e Aps senza limiti di categoria catastale

Terzo settore

Possibilità di accesso alla detrazione anche oltre le due unità immobiliari

Limiti di spesa superabili se negli immobili vengono svolte attività socio-sanitarie

Pagina a cura di

David De Castro
Gabriele Sepio

L'articolo 119 del Decreto Rilancio (Dl n. 34/2020) consente agli enti non commerciali di beneficiare del Superbonus, limitandone però l'accesso esclusivamente a quelli dotati della qualifica di Onlus, Organizzazioni di volontariato (Odv) e Associazioni di promozione sociale (Aps) e iscritti nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano. In particolare, a fronte di interventi volti alla riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico su immobili da queste posseduti, l'agevolazione si traduce in una maxi detrazione pari al 110% delle spese sostenute entro il 30 giugno 2022, in base a limiti specificatamente previsti.

Diversi sono i profili che assegnano un particolare appeal al Superbonus fruibile da parte di Onlus, Odv e Aps, anche tenendo conto delle importanti conferme provenienti proprio dalle Entrate (audizione del direttore dell'Agenzia del 18 novembre 2020 dinanzi alla Commis-

sione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria e successivi documenti di prassi, quali la Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 e la Risposta n. 250 del 14 aprile 2021).

Per tali enti, ad esempio, la detrazione è concessa a prescindere dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi e non opera neanche la limitazione prevista, invece, per le persone fisiche circa la possibilità di accedere al Superbonus solo per due unità immobiliari. Il beneficio, poi, spetta indipendentemente dalla circostanza che l'edificio sia o meno costituito in condominio e, pertanto, anche con riferimento a interventi realizzati su edifici composti anche da più unità immobiliari da queste posseduti.

Per quanto concerne i limiti di spesa, le Onlus, le Odv e le Aps devono fare riferimento, al pari di ogni altro soggetto destinatario dell'agevolazione, alle regole contenute nell'articolo 119, tenendo conto, quindi, della «natura» degli immobili e del «tipo di intervento» da realizzare.

Qualora, però, negli immobili oggetto degli interventi siano svolte attività di assistenza alle fasce più deboli e, in particolare, attività socio-sanitarie, tali enti avranno diritto a un limite di spesa potenziato, come espressamente previsto dall'articolo 33 del Dl n. 77/2021 (cosiddetto decreto Semplificazioni).

Oltre alla tipologia di attività effettuata, tuttavia, per accedere al maggiore beneficio sarà necessario rispettare ulteriori requisiti quali: l'obbligo per i membri del Cda di non percepire compensi o indennità di carica; l'inquadramento dell'im-

I PALETTI NORMATIVI

1

IL PERIMETRO

Soggetti interessati

Al Superbonus previsto per determinati interventi sugli immobili sono ammessi anche agli enti non commerciali ma solo quelli dotati della qualifica di Onlus, Odv e Aps.

L'incentivo introdotto dal decreto Rilancio spetta a prescindere dalla categoria catastale e dalla destinazione e può essere fruita anche per più di due immobili.

Qualora negli immobili siano svolte attività socio-sanitarie, tali soggetti avranno diritto ad un limite di spesa potenziato, da calcolare secondo quanto previsto dall'articolo 33 del decreto Semplificazioni

2

REQUISITI

Semplificazioni

Come è stato chiarito in un interpello dall'agenzia delle Entrate, per l'accesso alla detrazione o alle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito è necessaria la titolarità di redditi imponibili, quali ad esempio redditi di capitale derivanti dagli interessi attivi sul conto corrente

mobile nella categoria B/1 (collegi, orfanotrofi, conventi, seminari, ricoveri, ospizi, caserme), B/2 (ospedali e case di cura senza fine di lucro) o D/4 (ospedali e case di cura con fine di lucro); gli immobili devono essere posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito (in quest'ultimo caso il contratto dovrà essere registrato in data certa anteriore rispetto all'entrata in vigore della disposizione in esame).

Ai fini del calcolo dei tetti di spesa "potenziati" occorre moltiplicare i limiti già previsti dall'articolo 119 per le "singole unità immobiliari", per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Omi (che in base al Rapporto 2021 è pari a 107,5 metri quadrati quale dato a livello nazionale).

Volendo fare un esempio, si pensi a una Onlus che interviene sul cappotto termico di un immobile destinato a casa di cura per anziani e avente una superficie complessiva di 1.000 metri quadrati. In questo caso, posto che per la «singola unità immobiliare» l'articolo 119 prevede un limite di spesa di 50mila euro, per gli interventi di isolamento termico si potrebbe allora avere diritto a un tetto massimo di circa 465mila euro (ossia 1000/107,5 moltiplicato per 50mila euro).

Sulle corrette modalità di calcolo, vista l'importanza della questione, si auspicano in ogni caso dei chiarimenti da parte dell'agenzia delle Entrate.