

Superbonus per ONLUS, ADV e APS - chiarimenti dell'Agenzia sul limite di spesa ammesso

Con la **CM 3/E** pubblicata nella serata dell'08/02/2023, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti:

- ai fini della fruizione del Superbonus per **ONLUS, Organizzazioni di volontariato e Associazioni di promozione sociale** (ex art. 119, c. 10-bis, DL 34/2020)
- sulle **modalità di determinazione delle spese** ammesse alla detrazione.

Finalità - La disposizione è stata introdotta per tenere conto della circostanza che **tali enti in generale esercitano la propria attività in edifici di grandi dimensioni** anche in considerazione del fatto che, per taluni servizi che vengono erogati alla collettività, **le norme e gli standard funzionali impongono la disponibilità di notevoli superfici appositamente attrezzate**. Tali soggetti, pertanto - ai fini della fruizione del Superbonus - risulterebbero penalizzati qualora le spese agevolabili fossero determinate in funzione del numero delle unità immobiliari oggetto di interventi atteso che interi immobili o interi complessi edilizi sono catastalmente individuati quale singola unità immobiliare.

Ambito soggettivo - Viene in primo luogo chiarito che la tassativa elencazione dei soggetti contenuta nella norma non richiama tutti gli Enti del Terzo Settore, ma **limita il proprio ambito applicativo solamente alle ONLUS, alle APS e alle OdV**.

Sempre sull'**ambito soggettivo**, viene chiarito che:

- il passaggio dall'Anagrafe delle ONLUS al RUNTS;
- comporta una sostanziale continuazione della operatività della ONLUS, che acquisisce formalmente la qualifica di ETS;
- pertanto, non fa venir meno la possibilità di fruire del Superbonus nei limiti di spesa previsti dal citato comma 10-bis, dell'articolo 119 del decreto Rilancio a condizione che vengano rispettati gli ulteriori requisiti ivi previsti.

Requisiti - L'applicazione del comma 10-bis in commento è subordinata alla **sussistenza delle seguenti condizioni**:

- la ONLUS, OdV o APS si occupa di **servizi socio-sanitari**
- i cui **membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità** di carica; tale requisito deve sussistere dal 1° giugno 2021 fino a tutta la durata del periodo di fruizione dell'agevolazione (es: 4 anni per le spese 2022) anche nel caso di opzione per la cessione del credito/sconto in fattura.

Caratteristiche dell'immobile - Gli immobili devono risultare accatastrati nelle seguenti categorie:

- collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme (**B1**);
- nonché a case di cura e ospedali senza fine di lucro (**B2**) o con fine di lucro (**D4**)

dovendosi fare riferimento alla **situazione esistente all'inizio dei lavori e non a quella risultante al termine degli stessi**.

Possesso e detenzione - Il Superbonus spetta, in linea generale, anche ai **detentori dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili in virtù di un titolo idoneo** (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato), al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. Il detentore, inoltre, deve essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Può costituire titolo idoneo una convenzione con un ente territoriale stipulata nella forma della scrittura privata in base alla quale l'OdV detiene l'immobile al fine di svolgere la propria attività relativa all'aiuto alle persone fragili o bisognose di assistenza e supporto, sia economico che operativo. Ciò in quanto il sistema di protocollazione adottato dall'ente proprietario consente di verificare se la predetta OdV abbia la disponibilità giuridica dell'immobile prima del sostenimento delle spese relative agli interventi ammessi all'agevolazione.

E' ammesso anche l'affitto d'azienda con altro soggetto: in tal caso la Onlus/ODV/APS deve svolgere le predette attività ed il

concedente deve detenere l'immobile in proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito.

Massimali di spesa - In merito alla specifica modalità di calcolo per la determinazione dei massimali di spesa, il citato comma 10-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio utilizza quale parametro di riferimento la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia ritiene che:

- attesa la locuzione generica della norma riferita alla «superficie media»;
- al fine di evitare differenze territoriali, occorre fare riferimento al valore medio ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferibile alla media nazionale e non a quello del comune ove è ubicato l'immobile stesso.

SUPERBONUS PER ONLUS, ADV E APS - RIEPILOGO

Ambito soggettivo	Esclusivamente le ONLUS, alle APS e alle OdV .
Ambito oggettivo	I citati enti devono: <ul style="list-style-type: none"> ▪ svolgere attività di prestazione di servizi socio - sanitari e assistenziali ▪ i cui membri del CdA non percepiscano alcun compenso/indennità di carica
Caratteristiche degli immobili	Categorie catastali: <ul style="list-style-type: none"> • B/1 (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme) • B/2 (case di cura e ospedali senza fine di lucro) o D/4 (case di cura e ospedali con fine di lucro).
Titolo idoneo	Il Superbonus spetta se gli immobili sono: <ul style="list-style-type: none"> • posseduti a titolo di proprietà o nuda proprietà/usufrutto • o detenuti in base a un contratto di locazione (incluso il leasing) o di comodato gratuito (purché registrato ante 1/06/2021 - CM 23/2022 e CM 3/2022) <p>al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.</p> <p>Il detentore, inoltre, deve essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.</p>
Massimali di spesa	Occorre procedere come segue: <ol style="list-style-type: none"> il limite di spesa proprio per ciascuno degli interventi ammessi va moltiplicato per il rapporto esistente tra le seguenti superfici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi ▪ e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).