

# Onlus, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili

## ONLUS E LIMITI DI SPESA

### Quesito

Con riferimento alle Onlus, nell'ipotesi di effettuazione di interventi su edifici di degenza, ovvero destinati all'attività amministrativa, come vengono calcolati i limiti di spesa ammissibile per gli interventi trainanti e trainati, in considerazione del fatto che nella maggior parte dei casi tali edifici sono costituiti da un'unica unità immobiliare? Il quesito nasce dalla considerazione per la quale l'applicazione della norma che moltiplica i vari limiti di spesa per ciascuna unità immobiliare utilizzata per i condomini è assai penalizzante per questi edifici che sovente sono di dimensioni ragguardevoli.

P.B.

### Risposta

In merito alle questioni poste nell'ambito del quesito, il direttore dell'Agenzia delle entrate, in seno all'audizione in senato dello scorso 18 novembre 2020, ha specificato quanto segue:

- per le Onlus il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari;

- non opera la limitazione in ordine all'applicazione del Superbonus agli interventi realizzati sugli immobili residenziali;

- non opera, inoltre, la limitazione in merito alla possibilità di fruire

del Superbonus limitatamente a due unità immobiliari;

- l'individuazione dei limiti di spesa va effettuata, al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, tenendo conto della natura degli immobili (edificio in condominio, ecc.) e del tipo di intervento da realizzare;

- se si sostengono spese per interventi c.d. trainanti, realizzati su un edificio in condominio e su edifici unifamiliari, il limite di spesa andrà calcolato in base a quanto stabilito al comma 1, dell'art. 119, del Dl Rilancio;

- se si sostengono (anche) interventi c.d. trainati, il limite di spesa andrà calcolato ai sensi del comma 2, ovvero dei commi 5, 6 e 8, del medesimo art. 119.

## BENI STRUMENTALI E 110%

### Quesito

Appurata la realizzazione di interventi trainanti per compiere il «doppio salto» di classe energetica dell'edificio, avrei necessità di capire se, in caso di sussistenza di impianto centralizzato, sia possibile fruire del Superbonus 110. Precisamente, una centrale cogenerativa con rete di mini teleriscaldamento alimenta due edifici adibiti, rispettivamente, a centro sportivo ed albergo. L'albergo è

stato venduto e la nuova proprietà vorrebbe riqualificarlo dal punto di vista energetico. Ebbene, essendo l'impianto centralizzato, come devo operare ai fini di usufruire dell'agevolazione? Inoltre, attesa l'avvenuta rimozione, probabilmente a causa di un furto, del cogeneratore a servizio della rete di teleriscaldamento dei due edifici, posso ad ogni modo fruire dell'agevolazione?

C.M.

### Risposta

Al fine di fornire adeguata risposta al presente quesito, preme evidenziare che l'agevolazione da Superbonus

110% si applica agli interventi effettuati da:

- 1) condomini;
- 2) persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- 3) Istituti autonomi case popolari (c.d. «Iacp») e altri enti aventi le stesse finalità sociali;
- 4) cooperative di abitazione a proprietà condivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- 5) Onlus, organizzazioni di volontariato, associazione di promozione sociale;
- 6) associazioni e le società sportive

dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

7) associazioni e le società sportive dilettantistiche.

Inoltre, ai sensi dell'art. 119 del Dl. Rilancio l'immobile interessato dagli interventi che danno luogo alle misure agevolative deve essere destinato a residenza, restando in linea di principio escluse le unità immobiliari strumentali all'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni, e gli immobili appartenenti all'impresa. I titolari di reddito di impresa o professionale ricadono, invero, nel perimetro di applicazione dell'agevolazione in questione esclusivamente se partecipano alle relative spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni, solo qualora, tuttavia, il condominio medesimo sia costituito per la maggior parte da unità immobiliari ad uso residenziale. In virtù del quadro normativo sopra delineato, il contribuente non può fruire dell'agevolazione «Superbonus 110». Ad ogni modo, si consiglia di verificare la fattispecie concreta alla luce delle disposizioni attualmente vigenti in tema di riqualificazione energetica che restano comunque applicabili in aggiunta a quelle relative al Superbonus.

risposte a cura  
di Loconte&Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere inviati a  
superbonus@italiaoggi.it

