

Le indicazioni delle Entrate e le nuove norme del dl Semplificazioni per fruire del superbonus

110%, Onlus al test dei calcoli

Limiti di spesa con criteri doc. Effetti incerti sui lavori iniziati

Pagina a cura

DI STEFANO LOCONTE
E LUCIANNA GARGANO

Enti del terzo settore alla prova dei calcoli per fruire del superbonus 110%. L'Agenzia delle entrate, con le risposte a interpello n. 239, 249, 250 e 253, emesse nell'aprile 2021, è tornata a illustrare la disciplina riservata, ai fini del superbonus, ai sensi dell'art. 119 del dl Rilancio, ad Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale. Il dl Semplificazioni (in vigore dal 1° giugno 2021) ha poi inserito, nel richiamato art. 119, il comma 10-bis, che contiene una ulteriore agevolazione destinata ai soggetti su richiamati, a determinate condizioni. Necessario comprendere in che modo influisca la modifica introdotta sia sulle opere già iniziate o addirittura già concluse, sia su quegli interventi che, pur oggetto di istanza di interpello, non sono invece ancora cominciati.

I casi all'attenzione del Fisco. Le fattispecie poste all'attenzione dell'Agenzia sono tutte volte a confermare o meno la possibilità di applicazione della maxi-detrazione con riferimento alle spese sostenute per gli interventi qualificati ai fini della disciplina di cui all'art. 119 dl Rilancio, realizzati sugli immobili detenuti dai particolari soggetti specificamente individuati. Trattasi di Onlus (o fondazioni Onlus), le cui attività hanno ad oggetto prestazioni di servizi socio-sanitari e assistenziali, quali, a titolo esemplificativo, servizi relativi ai percorsi riabilitativi dell'area dipartimento salute mentale, servizi diagnostici riabilitativi extra ospedalieri per la diagnosi, terapia e cura delle malattie rare, servizi volti a garantire residenza e alloggio a persone con disabilità o con malattie mentali.

L'Agenzia delle Entrate, nel fornire il proprio parere positivo rispetto all'applicazione dell'agevolazione, illustra la relativa disciplina, evidenziandone le peculiarità specificamente riferite ai soggetti in questione.

In sintesi, per tali soggetti, il beneficio deve ritenersi spettante per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi stessi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al superbonus siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari.

I chiarimenti su non profit e 110%	
I soggetti interessati dalle fattispecie prospettate nelle istanze di interpello	Onlus le cui attività hanno ad oggetto prestazioni di servizi socio-sanitari e assistenziali, quali, a titolo esemplificativo, servizi relativi ai percorsi riabilitativi dell'area dipartimento salute mentale, servizi diagnostici riabilitativi extra ospedalieri per la diagnosi, terapia e cura delle malattie rare, servizi volti a garantire residenza e alloggio a persone con disabilità o con malattie mentali
La disciplina sinora applicabile	<ol style="list-style-type: none"> 1. Il beneficio deve ritenersi spettante per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi stessi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al Superbonus siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari 2. L'individuazione dei limiti di spesa dovrà essere effettuata al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, applicando le regole contenute nell'art. 119 del dl Rilancio, ovvero tenendo conto (esclusivamente) della natura degli immobili (edificio in condominio, ecc.) e del tipo di intervento, "trainante" e/o "trainato", da realizzare tra quelli ex lege previsti
Cosa cambia nella disciplina per i soggetti espressamente individuati - presupposti e condizioni	A condizione che Onlus, OdV e APS (i) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, (ii) non prevedano alcun compenso o indennità di carica per i membri del Consiglio di Amministrazione e (iii) possiedano immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito, il limite di spesa ai fini della maxi-detrazione non sarà più calcolato al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, bensì sarà determinato moltiplicando il limite di spesa ammesso alla detrazione previsto per le singole unità immobiliari, per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal rapporto immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate ai sensi dell'art. 120-sexiesdecies del dlgs 385/1993

Da ultimo, non in ordine di importanza per quanto di seguito si dirà, l'individuazione dei limiti di spesa dovrà essere effettuata, anche per tali soggetti, al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, applicando le regole contenute nel medesimo articolo 119, ovvero tenendo conto (esclusivamente) della natura degli immobili (edificio in condominio, ecc.) e del tipo di intervento, "trainante" e/o "trainato", da realizzare tra quelli ex lege previsti.

Le novità del dl Semplificazioni che incidono sulla disciplina precedente. Il dl Semplificazioni ha inserito all'art. 119 il comma 10-bis, in base al quale, per i soggetti di cui al comma 9, lettera d-bis) (Onlus, OdV e Aps) che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali

e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica e siano inoltre in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito, il limite di spesa ammesso alla detrazione del 110%, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di efficientamento energetico, di miglioramento o di adeguamento antisismico, e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal rapporto immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia

delle entrate ai sensi dell'art. 120-sexiesdecies del dlgs 385/1993.

In altri termini, a condizio-

L'individuazione dei limiti di spesa dovrà essere effettuata, al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, applicando l'articolo 119, ovvero tenendo conto della natura degli immobili e del tipo di intervento, «trainante» e/o «trainato», da realizzare

ne che Onlus, OdV e Aps:

(i) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali

(ii) non prevedano alcun compenso o indennità di carica per i membri del consiglio

di amministrazione e

(iii) possiedano immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito

il limite di spesa ai fini della maxi-detrazione non sarà più calcolato al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, bensì sarà determinato sulla base delle nuove modalità esplicitate nel comma 10-bis.

La questione. Alla luce di quanto sopra, che succede se al 1° giugno 2021, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, i soggetti da queste interessati abbiano già iniziato i lavori o si trovino addirittura nella condizione di averli ultimati o quasi? La domanda sorge in primis in virtù del fatto che le determinazioni rispetto alla possibilità o meno di procedere con interventi così significativi, come sono quelli qualificati ai fini della disciplina in questione, vengono effettuate anche (e soprattutto) alla luce della convenienza e del risparmio che ne deriva.

Ma non solo. In assenza di disciplina transitoria, non si comprende, in realtà, escludendo che la disciplina stessa sia da considerarsi retroattiva, se al soggetto interessato e rispondente a tutti i requisiti, sia consentito in ogni caso considerare i nuovi criteri di determinazione del limite di spesa qualora i lavori siano ancora in corso, ovvero implementare i precedenti interventi alla luce del più ampio limite di spesa e in caso di risposta affermativa quali siano le modalità applicative. Sarebbe auspicabile, in tal senso, un intervento chiarificatore dell'Amministrazione Finanziaria, volto a meglio enucleare la disciplina sulla scorta dell'applicazione concreta della stessa.

Diverso invece il discorso e problematico totalmente assenti nell'eventualità in cui i lavori non siano stati ancora iniziati, anche nell'ipotesi in cui sia stata precedentemente trasmessa istanza di interpello e sia già pervenuta una risposta che contenga il riferimento alla «vecchia» disciplina. In tale ultimo caso, infatti, nulla quæstio, attesa (i) l'assenza di vincolatività della risposta ad interpello per il contribuente, nonché (ii) la novella normativa intervenuta, in senso più favorevole al contribuente.