

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Superbonus e Fondazioni-Onlus, vanno a braccetto, ma non sempre

14 Aprile 2021

Per le sole associazioni individuate dalla norma non è prevista alcuna limitazione al beneficio per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria e destinazione dell'immobile



Per tutte le organizzazioni non lucrative di utilità sociale e per le altre associazioni legislativamente individuate, la normativa che regola il *Superbonus* (articoli 119 e 121, DL “Rilancio”) non pone limiti. È, in estrema sintesi, il contenuto delle risposte nn. **249**, **250** e **252** del 14 aprile 2021. Ma attenzione, per rientrare nell’agevolazione è necessario far parte di quelle individuate. Quindi, la Fondazione ente non commerciale di diritto privato, anche se persegue scopi di utilità sociale e intende iscriversi nel registro unico nazionale del terzo settore, non può accedervi. Così continua l’Agenzia nella risposta **n. 251** dello stesso giorno.

Risposta n. 249

In questo caso, l’istante è una Fondazione iscritta all’anagrafe delle Onlus che opera in ambito sanitario ed è proprietaria di un complesso immobiliare composto da un centro diagnostico riabilitativo *extra* ospedaliero per la diagnosi, terapia e cura delle malattie rare, classificati catastalmente nelle categorie B/1 e B/5. La Fondazione intende effettuare su due immobili di sua proprietà dei lavori di efficientamento energetico, in particolare, di “*isolamento termico a cappotto esterno della struttura, con installazione di un microgeneratore a fuel cell per la produzione di energia termica ed elettrica, oltre all’installazione di un impianto fotovoltaico con sistema di accumulo*”: interventi che comporteranno il miglioramento di almeno due classi energetiche degli

immobili interessati. L'istante vuole sapere se le spetta la *maxi* detrazione sia dal lato soggettivo sia riguardo ai lavori che ha programmato.

L'Agenzia le dà il via libera, perché sicuramente compresa tra gli "speciali" beneficiari del *Superbonus*, quelli individuati dal comma 9, lettera d-*bis*), dell'articolo 119, del DI n. 34/2020 (come spiegato nella circolare n. 30/2020), per i quali, non essendo prevista alcuna limitazione espressa, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli stessi interventi, ferma restando la necessità che i lavori agevolati siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari. Poi, in relazione alle caratteristiche tecniche che gli interventi devono avere ai fini del *Superbonus*, le consiglia di riferirsi al decreto del ministro dello Sviluppo economico di concerto con i ministri dell'Economia e delle Finanze, dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare, e delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.

Risposta n. 250

Anche qui l'istanza è di una Fondazione, iscritta alle anagrafe delle Onlus, proprietaria di due edifici, di categoria catastale B/1, destinati a comunità residenziale e alloggio per persone con disabilità o con malattie mentali. L'istante prevede di effettuare sugli stessi un intervento di sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento, raffreddamento e fornitura di acqua calda sanitaria, con l'installazione di una pompa di calore, con l'obiettivo di raggiungere il miglioramento di due classi energetiche, e altri interventi "trainanti" di coibentazione della copertura e di installazione di una colonnina di ricarica dei veicoli elettrici.

La Fondazione chiede di poter fruire della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto "Rilancio", nonostante la norma non faccia riferimento a edifici destinati a comunità residenziale e alloggio, ma solo a "unità immobiliari", "edificio", "edifici unifamiliari" o "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari". Inoltre, vuole sapere quale sia il tetto di spesa ammissibile e il limite massimo di unità immobiliari agevolabili.

L'Agenzia osserva, anche in questo caso, che l'istante è senza dubbio compresa tra i destinatari del super sconto fiscale, precisando che per le Onlus, le organizzazioni di volontariato (Odv) e le associazioni di promozione sociale (Aps) il 110% 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.

Riguardo ai lavori prospettati, che porteranno alla realizzazione di un unico edificio, afferma che saranno ammessi al *Superbonus*, sempreché effettuati a partire dal 1° luglio 2020, considerando il numero delle unità esistenti all'inizio dei lavori per l'individuazione del limite di spesa massima

ammessa al beneficio in questione. In particolare, nel presupposto che l'intervento riguardi due edifici non funzionalmente indipendenti, appartenenti a un unico proprietario, sono applicabili gli stessi limiti di spesa previsti per gli interventi condominiali:

- 40mila euro (20mila moltiplicati per due), per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento
- 109.090 euro (54.545 moltiplicati per due), per la coibentazione della copertura
- 3mila euro (1.500 moltiplicati per due) per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Risposta n. 252

L'ultima a ricevere responso positivo è la Fondazione onlus, proprietaria di due edifici, costituiti da più unità immobiliari che intende ristrutturare attraverso l'installazione, su entrambi, di *"pannelli isolanti sulle facciate"*, preoccupata di non poter fruire del *Superbonus* perché si tratta di lavori eseguiti su immobile con più unità abitative (non costituite in condominio) possedute da un unico proprietario (l'istante).

A tal proposito, dopo aver ribadito che la Fondazione onlus rientra tra i destinatari dell'agevolazione, per i quali la norma non prevede limitazioni, l'Agenzia ribadisce che ai fini del beneficio, come chiarito dalla circolare n. 30/2020, non opera neanche la limitazione contenuta nel comma 10 dell'articolo 119 in merito alla possibilità di fruire del *Superbonus* limitatamente a due unità immobiliari. Questo perché tale disposizione riguarda solo le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. Per le Onlus, le organizzazioni di volontariato (Odv) e le associazioni di promozione sociale (Aps) il beneficio spetta indipendentemente dalla circostanza che l'edificio sia o meno costituito in condominio.

Pertanto, il *Superbonus* spetta anche con riferimento agli interventi realizzati sugli edifici composti da più unità immobiliari di proprietà dell'istante.

Risposta n. 251

Sempre riguardo al *Superbonus*, invece, arriva un no per la Fondazione di diritto privato che, in qualità di ente non commerciale, vorrebbe fruirne in occasione di interventi trainanti di risparmio energetico e riduzione del rischio sismico, da effettuare su un edificio di sua proprietà con più unità immobiliari (anche queste non costituite in condominio). Anche se la Fondazione persegue scopi di utilità sociale e offre assistenza agli anziani e ai bisognosi, non rientra tra i soggetti compresi nella lettera *d-bis*) del comma 9, dell'articolo 119 del decreto "Rilancio".

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-e-fondazioni-onlus-vanno-braccetto-ma-non-sempre>