

# NON PERDITI IL CONSULENTE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

SUPPLEMENTO AL N. 22 DI AVVENIRE DI MERCOLEDÌ 27 GENNAIO 2021

## IN QUESTO NUMERO

La Legge di Bilancio 2021, il tradizionale decreto Milieproroghe e i quattro Decreti Ristori emanati alla fine dello scorso anno offrono abbondante materiale che non esauriamo certo in questo numero.

Presentiamo le principali misure riguardanti il lavoro e i lavoratori emanate per aiutare imprese e famiglie ad affrontare questo difficile periodo.

Facciamo poi il punto sulle esenzioni IMU collegate alla pandemia e alle conseguenze economiche sulle imprese, anche quelle gestite dagli enti non commerciali, compresi gli enti ecclesiastici.

Sempre legate agli immobili sono le misure a sostegno dei proprietari che concedono riduzioni di canone sugli immobili abitativi e quelle a favore degli operatori economici che devono pagare affitti pur in presenza di limitazioni allo svolgimento dell'attività derivanti dalle chiusure imposte per evitare il diffondersi dei contagi.

Ancora in primo piano i bonus edilizi, sia per le proroghe che ne consentono ancora l'utilizzo, sia per due interessanti chiarimenti dell'Agenzia delle entrate, uno dei quali in risposta ad un interpello presentato da una parrocchia. Infine, ancora una Nota del Ministero del lavoro e delle politiche sociali sul delicato tema della trasparenza negli Enti del Terzo Settore.



## Nel rispondere ai quesiti di una comunità, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito quali agevolazioni valgono Tutti i vincoli del «superbonus»

### Parrocchie escluse, ma non in condominio. Gli sconti al non profit

PATRIZIA CLEMENTI

Il grande favore riscosso dai diversi bonus edilizi previsti per incentivare gli interventi che, a vario titolo e in varia misura, migliorano il patrimonio immobiliare privato ha spinto il legislatore a prorogare i termini di quelli che avrebbero dovuto esaurirsi entro lo scorso anno, come il bonus facciate, e a concedere altro tempo per quelli più impegnativi e complessi, come il superbonus 110%.

Altro elemento sintomatico dell'interesse è la grande produzione di prassi amministrativa da parte dell'Agenzia delle entrate, soprattutto per rispondere alle tante richieste di chiarimenti.

Prima di illustrare i nuovi termini di scadenza fissati con la Legge di Bilancio 2021 ci soffermiamo su due documenti, entrambi relativi al superbonus: la risposta all'interpello presentata da una parrocchia e una corsa circolare (ben 84 pagine) che ha per oggetto proprio "Risposte a quesiti", uno dei quali riguarda l'applicazione dell'agevolazione agli Enti del Terzo Settore (ETS).

Le parrocchie non possono usufruire del superbonus. Il primo documento, la Risposta n. 14 del 7 gennaio scorso, è stato originato dal quesito presentato da una parrocchia che deve effettuare interventi di «miglioramento sismico ed energetico oltre che opere di manutenzione ordinaria» su unità immobiliari di natura residenziale, due alloggi utilizzati come abitazione dai religiosi che prestano servizio nella parrocchia e un alloggio utilizzato come abitazione delle religiose che operano nella scuola parrocchiale, oltre ad ulteriori interventi sull'edificio scolastico.

L'ente intende usufruire dello sconto in fattura o della cessione del credito sia sui lavori da effettuare sulle abitazioni, che riteneva rientranti nel superbonus, sia su quelli riguardanti l'edificio scolastico che rientrano tra quelli di «efficienza energetica; recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti».

Quanto al superbonus l'Agenzia delle entrate dopo averne descritte le caratteristiche come definite dall'articolo 119 del Decreto Rilancio (il D.L. 34/2020), ha

chiamato l'ambito soggettivo della agevolazione evidenziando che la parrocchia non vi rientra e che, pertanto, «non potrà avvaltersi» di questa agevolazione.

Questa esclusione conosce però un'eccezione che riguarda esclusivamente «le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condominio». Il superbonus può quindi riguardare anche le parrocchie (e gli altri enti non commerciali diversi, come vedremo di seguito da OdV, APS e onlus), ma limitatamente alle spese sostenute dal condominio per lavori su parti comuni, in proporzione ai millesimi di costo sostenuti; è il caso, ad esempio delle abitazioni in fabbricati condominiali di proprietà delle parrocchie anche se concesse in comodato o in locazione.

Per rispondere alla seconda parte del quesito, quello riguardante «le spese sostenute per interventi diversi dal superbonus», l'Agenzia delle entrate elenca e descrive brevemente le diverse ipotesi:

1) Il bonus ristrutturazione; ri-

guardante gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, sono quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari; limitatamente alle parti comuni degli edifici, anche quelli di manutenzione ordinaria; sono disciplinati dall'articolo 16-bis, comma 1, lett. a) e lett. b) del D.P.R. 91/7/1986 (TUIR);

2) l'ecobonus relativo agli interventi di efficienza energetica elencati nell'articolo 14 del D.L. 63/2013, come, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, e quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico;

3) il sismabonus connesso all'adozione delle misure antisismiche indicate all'articolo 16 del D.L. 63/2013;

4) il bonus facciate comprendente i lavori di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, compresi quelli di semplice pittura o tinteggiatura e-

sterna; questo bonus è stato introdotto lo scorso anno con la Legge di Bilancio 2020 (art. 1, co. 219 e 220, l. 160/2019).

A questo punto l'Agenzia precisa che la parrocchia, come tutti gli altri enti non commerciali, non può usufruire del bonus ristrutturazioni in quanto la relativa «detrazione spetta ai contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche», mentre può accedere agli altri tre, anche utilizzando le forme opzionali della cessione del credito e dello sconto in fattura previsti dall'articolo 121 del Decreto Rilancio.

Vale la pena, infine, di sottolineare un passaggio della Risposta, quello nel quale, dopo aver ricordato che tra i soggetti che possono utilizzare il superbonus sono incluse le organizzazioni di volontariato (OdV), le associazioni di promozione sociale (APS) e le onlus, l'Agenzia afferma che «gli enti religiosi (...) potranno fruire del superbonus» a condizione che abbiano anche una di tali qualifiche.

continua a pagina 2

segue dalla prima pagina

Per restare nell'ambito delle patrocine e degli altri enti ecclesiastici questa ipotesi potrebbe verificarsi qualora essi abbiano formalmente istituito un "ramo onlus" e debbano intervenire su un immobile afferente al "ramo", quindi non semplicemente il fabbricato in cui si svolgono le attività del "ramo" ma quello inserito nel suo perimetro e soggetto alle disposizioni sull'eventuale devoluzione del patrimonio in caso di scioglimento o perdita di qualifica.

**Superbonus a tutto campo per OdV, APS e onlus, ma con tetti di spesa "stretti".** Ampliando l'originario ambito di applicazione del superbonus, con una modifica normativa sono stati inclusi tra i soggetti che possono usufruirne anche le OdV, le APS e le onlus (cfr. art. 9, co. d-bis dell'art. 119).

Dal momento, però, che questa agevolazione era stata pensata per incentivare gli interventi sulle abitazioni delle persone fisiche, la sua disciplina prevede una serie di condizioni, come il riferimento agli edifici "residenziali" e l'esclusione delle categorie catastali A/1 (abitazioni di lusso), A/8 (ville) e A/9 (castelli) e alcuni limiti, come il costo massimo detraibile riferito alle unità immobiliari che compongono un edificio (classico caso del condominio, ma poco applicabile ad un edificio, magari molto grande, di proprietà di un ente che è costituito da una sola unità immobiliare) oppure la possibilità di usufruire del superbonus per non più di due unità immobiliari.

Proprio riferito ad alcune di queste condizioni e limiti è il questo avanzato da una onlus alla quale viene data risposta con la Circolare 30/E del 22 dicembre dello scorso anno, nella quale l'Agenzia delle entrate offre un'interpretazione a luci ed ombre.

L'ente chiedeva se l'ammontare complessivo delle spese di cui al comma 1, lettera a) dell'articolo 119 riferito alle singole unità immobiliari (che ammonta alla detrazione per gli interventi di isolamento termico sulle superfici esterne per una spesa massima di 50.000 euro per gli edifici unifamiliari, di 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per quelli composti da due a otto unità e di 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per quelli composti da più di otto unità), possa intendersi riferito alla singola "camera" o "ufficio" nel caso di strutture di proprietà delle onlus, considerata la diversa destinazione d'uso dei relativi immobili rispetto agli edifici residenziali.

L'Agenzia delle entrate, prima di rispondere alla specifica domanda chiarisce che «per le onlus, le APS e le OdV, il comma 9, lettera d-bis) non prevede alcuna limitazione espressa relativamente alla tipologia di immobili»



l'is) e che per questo motivo si deve ritenere «che il beneficio spettante 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 al superbonus siano effettuati sull'intero edificio o sulle unità immobiliari».

Sostiene inoltre che per questi enti non si applica la previsione che richiede che gli interventi siano realizzati su immobili "residenziali" essendo questa condizione valida solo per le «attese che tale limitazione è funzionale solo ad escludere per le persone fisiche la possibilità di applicare il superbonus agli immobili destinati all'esercizio dell'attività di impresa o professionale».

Altra condizione non applicabile è quella «contenuta nel comma 10 del medesimo articolo 119 in merito alla possibilità di fruire del superbonus limita-

tamente a due unità immobiliari»: anche questa, infatti, «ritguarda solo le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», mentre quella che limita l'agevolazione ai costi riguardanti «lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a sportivi» è riferita esclusivamente alle associazioni e società sportive dilettantistiche (cfr. art. 119, c. 9, lett. e).

Venendo poi al quesito formulato, cioè l'individuazione dei limiti di spesa, la Circolare non accoglie l'interpretazione della onlus e chiarisce che «la stessa va effettuata anche per tali soggetti, al pari di ogni altro destinatario dell'agevolazione, applicando le regole contenute nel medesimo articolo 119, ovvero, tenuto conto della natura degli immobili (edifici in condominio, ecc.) e del tipo di intervento da realizzare (isolamento termico, sostituzione impianto di riscaldamento,

ecc.)». Quindi se si sostengono

«spese per:

– interventi trainanti realizzati su un edificio in condominio o su edifici unifamiliari il limite di spesa andrà calcolato in base a quanto stabilito al comma 1 del citato articolo 119;  
– interventi trainati il limite andrà calcolato ai sensi del comma 2 o dei commi 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119».

La proroga dei termini dei bonus edilizi, i bonus edilizi oltre ad avere l'obiettivo di migliorare il patrimonio edilizio hanno anche lo scopo di contribuire al rilancio dell'economia innescando un circolo virtuoso di spesa grazie anche all'indotto che nell'edilizia è notevole.

Per questo motivo la Legge di Bilancio 2021 (L. 178/2020) ha prorogati nella scadenza e confermati nelle aliquote maggiorate che avrebbero dovuto ridursi.

In sintesi, è limitatamente a

quanto di interesse degli enti non commerciali:

– prorogato dal 31.12.2020 al 31.12.2021 il termine entro il quale devono essere sostenute le spese relative agli interventi di riqualificazione energetica (ecobonus) per poter fruire della detrazione del 65% (o del 50% per la sostituzione degli infissi);  
– confermato anche per il 2021 il bonus facciate, che avrebbe dovuto restare in vigore solo per lo scorso anno.

Infine, ma come abbiamo visto riguarda solo una parte degli enti non commerciali, cioè le onlus, le OdV, le APS e le associazioni e società sportive dilettantistiche, anche il superbonus ha subito una serie di modifiche che ne prorogano di sei mesi l'utilizzo (ora fissato 30.6.2022) e che ne ampliano l'ambito applicativo (ad esempio in riferimento al concetto di condominio).

Patrizia Clementi

© RIPRODUZIONE RISERVATA