

SUPERBONUS: ONLUS/APS/ODV CON ATTIVITÀ SOCIO-SANITARIA - I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE CIRCOLARE 3/E/2023

Posted on 16 Febbraio 2023

Category: Sportello Ecosismabonus

Tags: circolare, onlus, superbonus

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la **Circolare 3/E dell'8 febbraio 2023**, avente ad oggetto *"Comma 10-bis dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 (decreto Rilancio) convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n.77", con cui* ha fornito chiarimenti riguardo **le modalità applicative del co. 10-bis dell'art. 119 del DL 34/2020 concernente il Superbonus spettante alle ONLUS, OdV e APS**.

Si ricorda che, il citato ***comma 10-bis*** *stabilisce* ***particolari modalità di determinazione delle spese ammesse al Superbonus****, effettuate dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (****ONLUS****), dalle organizzazioni di volontariato (****OdV****), dalle associazioni di promozione sociale (****APS****)* ***che prestano servizi socio-sanitari*** *e* ***che siano in possesso dei seguenti requisti****:*

- possiedano immobili nelle **categorie catastali B/1** (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme), **B/2** (case di cura ed ospedali senza fine di lucro) o **D/4** (case di cura ed ospedali con fine di lucro), a titolo di **proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito**;
- i **membri del Consiglio di Amministrazione** non percepiscano **alcun compenso** o di indennità di carica.

Nel rispetto delle suddette condizioni, infatti, il comma 10-bis stabilisce che il criterio di calcolo del limite di spesa per le unità immobiliari possedute da tali soggetti, va moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile e la *superficie media di un'unità abitativa*, *come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI).

La **C.M. 3/E/2023, interviene** su **diversi aspetti** riguardanti il riconoscimento del *Superbonus* per questi soggetti **e specifica che**:

- l'**iscrizione** delle **Onlus/APS/OdV** che prestano **servizi socio-sanitari** nel nuovo **Registro unico nazionale del terzo settore – RUNTS**, previsto dal *Codice del terzo settore* (D.Lgs. 117/2017) comporta una **sostanziale continuazione dell'operatività** delle stesse, e **non fa venir meno l'applicabilità del *Superbonus***, nel rispetto dei limiti di spesa e degli altri requisiti previsti dalla normativa;
- **per usufruire del Superbonus**, riguardo le **categorie catastali** richiamate dalla norma (**B/1, B/2** e **D/4**), **occorre far riferimento alla situazione esistente all'inizio dei lavori** (alla data di inizio dei lavori) e non a quella risultante al termine degli stessi. Pertanto, un eventuale cambio di destinazione d'uso dell'immobile in una di queste categorie deve avvenire prima dell'inizio degli interventi agevolabili;
- **non è necessario che**, nella fase di effettuazione degli interventi, **l'immobile** sia **già utilizzato per l'esercizio delle attività socio-sanitarie**;
- il Superbonus **spetta** anche **se l'assistenza socio-sanitaria** venga **svolta** mediante un **contratto di affitto di azienda**, che comprenda anche l'immobile oggetto dei lavori. In questo

caso, la Onlus deve effettivamente svolgere le prestazioni socio-sanitarie ed il soggetto concedente, con cui è stipulato il contratto, deve possedere l'immobile come proprietario, nudo proprietario, usufruttuario o comodatario. Inoltre, l'attività assistenziale può essere iniziata anche dopo la conclusione del contratto di affitto d'azienda;

- la **condizione** relativa all'**assenza di compensi** o indennità di carica per i **membri del Consiglio di Amministrazione**, come già precisato nella Circolare n.23/E del 23 giugno 2022, deve **esistere al 1° giugno 2021** e deve permanere per tutto l'arco temporale di fruizione del beneficio fiscale, anche nelle forme dello sconto in fattura e della cessione del credito. Inoltre, la Circolare precisa che la gratuità dell'attività dei componenti del Consiglio di amministrazione deve risultare dallo **statuto vigente** alla predetta data del **1° giugno 2021**, e non è sufficiente stabilire una clausola in tal senso in una delibera del Consiglio di amministrazione;
- l'**ulteriore condizione** rappresentata dal **possesso dell'immobile**, a titolo di **proprietà**. **nuda proprietà**, **usufrutto**, o **comodato d'uso** gratuito **deve considerarsi tassativa**. In particolare, con riferimento al contratto di **comodato d'uso gratuito**, occorre che la **registrazione** del contratto debba essere avvenuta in **data precedente al 1° giugno 2021.** Inoltre, il **possesso dell'immobile**, in base ai titoli sopraelencati, deve essere esistente al **1° giugno 2021** e permanere per tutta la durata di fruizione del beneficio fiscale, anche nelle modalità alternative dello sconto in fattura o della cessione del credito;
- in merito alla specifica modalità di calcolo per la determinazione dei massimali di spesa, per evitare differenze territoriali, per il parametro "**superficie media di una unità abitativa immobiliare**", come ricavabile dal Rapporto immobiliare pubblicato dall'OMI, occorre fare riferimento**e** alla "**media nazionale**" e non a quello del comune ove è ubicato l'immobile stesso. In merito, la stessa C.M. 3/E/2023 fornisce uno specifico esempio di calcolo.

Per completezza, si ricorda che per le **Onlus/APS/OdV che svolgono attività di prestazione di servizi socio sanitari e assistenziali**, l'applicabilità del ***Superbonus***, nella misura piena del **110%** viene riconosciuta per le **spese sostenute fino al 31 dicembre 2025** (come modificato dall'art. 9 , co. 1, lett. c, del D.L. 176/2022 – legge 6/2023, cd. *Aiuti-quater*).