

## Superbonus ad ONLUS, ODV e APS

---

Nota informativa n. 7 del 15/02/2023

*L'Agencia delle Entrate, con la circolare n.3 del 9/2/2023, riepiloga le condizioni per poter accedere al superbonus, ossia alla detrazione delle spese sostenute a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, interventi antisismici, installazione di impianti fotovoltaici nonché infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici contemplata dal decreto Rilancio.*

### Quali soggetti possono accedervi?

La norma contempla ONLUS, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale che si occupano di servizi sociosanitari.

L'Agencia delle Entrate chiarisce che la ONLUS che abbia fatto domanda di iscrizione nel registro unico nazionale del terzo settore non perde tale agevolazione in considerazione della sostanziale continuità di regime.

### Su quali immobili?

Gli interventi ammessi al beneficio fiscale devono insistere su:

- parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- nonché su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati);

e deve trattarsi di edifici di categoria catastale B/1, B/2 e D/4, ossia collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme, case di cura e ospedali senza fine di lucro o con fine di lucro.

Gli immobili inoltre devono essere posseduti in data certa anteriore al 1° giugno 2021, a titolo di

- a) proprietà,
- b) nuda proprietà,
- c) usufrutto o
- d) comodato d'uso gratuito

ivi inclusa la convenzione con il Comune che concede il bene affinché l'ente possa svolgere la propria attività con una scrittura privata soggetta a protocollazione da parte del Comune, circostanza che "consente di verificare se la predetta OdV abbia la disponibilità giuridica dell'immobile prima del sostenimento delle spese relative agli interventi ammessi all'agevolazione". La registrazione anteriore è richiesta solo nel caso di comodato.

Non è possibile accedere al beneficio quando l'immobile sia posseduto a titolo diverso da quello menzionato come nel caso di locazione. Per accedere al beneficio è essenziale che il cambio di destinazione di uso dell'immobile (qualora necessario) venga effettuato prima dell'inizio dei lavori.



### **Quali altri requisiti devono essere osservati?**

I membri del consiglio di amministrazione delle organizzazioni non devono percepire – in virtù di espressa indicazione statutaria o di delibera antecedente al 1° giugno 2021 che deve sussistere dal 1° giugno 2021 deve permanere per tutta la durata del periodo di fruizione dell’agevolazione) e questo anche nel caso in cui la detrazione venga fruita sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto oppure mediante la cessione del credito d’imposta.

### **L’agevolazione nel caso di affitto di azienda**

L’Agenzia chiarisce inoltre che anche qualora l’attività di servizi sociosanitari e assistenziali venga svolta in via mediata attraverso la stipula di un contratto di affitto di azienda con un altro soggetto. Ciò nel presupposto che permanga in capo al soggetto legittimato, ad esempio una ONLUS, lo svolgimento di attività di prestazioni di servizi sociosanitari richiesti dalla norma sempreché concedente detenga l’immobile compreso nell’azienda affittata e destinata all’esercizio da parte della ONLUS di un’attività di servizi sociosanitari e assistenziali secondo uno dei titoli tassativamente previsti dalla lettera b) del comma 10 bis ovvero, in proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d’uso gratuito agevolazione, non è necessario che l’azienda o il ramo di azienda, oggetto del contratto di affitto, già esercitasse, alla data di stipula del predetto contratto, un’attività di servizi sociosanitari e assistenziali che, quindi, può essere anche avviata successivamente a tale data.