



CASI OPERATIVI

Interventi super eco-bonus e super sisma-bonus su immobili utilizzati da enti del Terzo settore

di Euroconference Centro Studi Tributari

GUIDA ALLA RIFORMA FISCALE

Servizio editoriale mensile di aggiornamento e approfondimento sulle novità più rilevanti

[scopri l'offerta valida fino al 31 marzo! >](#)



Applicabilità dell'articolo 119, comma 10-bis, D.L. 34/2020 su interventi c.d. *super eco-bonus* e *super sisma-bonus* su immobili di proprietà in utilizzo a enti del Terzo settore.

L'articolo 119, comma 10-bis, D.L. 34/2020 indica che *“Il limite di spesa ammesso alle detrazioni di cui al presente articolo, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi di incremento dell'efficienza energetica, di miglioramento o di adeguamento antisismico previsti ai commi 1, 2, 3, 3-bis, 4, 4-bis, 5, 6, 7 e 8, 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'articolo 120-sexiesdecies del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385”*. Come deve essere valutata la superficie complessiva dell'immobile, in particolare, la superficie complessiva è da considerare netta o lorda? Vanno ricompresi anche locali di servizio, scale, sottotetti riscaldati e/o non riscaldati? Il parametro è calcolato in modo diverso nel caso di interventi sisma e/o eco-bonus (ad esempio calcolando anche i locali non riscaldati quali interrati, locali tecnici etc. nel caso di sisma-bonus e/o solo quelli riscaldati nel caso di c.d. eco-bonus).

Tenuto conto del fatto che è stato chiarito che le agevolazioni c.d. eco-bonus trovano applicazione esclusivamente per i volumi riscaldati *ante-operam*, per gli interventi in c.d. sisma-bonus è stato chiarito se vale lo stesso criterio, oppure le agevolazioni collegate al c.d. sisma bonus possono essere applicate anche alla porzione di aumento volumetrico? Sia in caso negativo che in caso affermativo il volume da considerare prima dell'inizio dei lavori per gli interventi di riqualificazione energetica e/o di miglioramento sismico è lo stesso parametro oppure devono essere utilizzati parametri di calcolo diversi?

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 3/E/2023 ha previsto che siano oggetto di agevolazione le strutture oggetto dell'attività istituzionale dell'ente (*“l'immobile, sul quale tali interventi verranno realizzati, debba essere già utilizzato per l'esercizio delle attività di servizi socio-sanitari e assistenziali”*). Qualora il fabbricato agevolato alla data dell'inizio dell'intervento non



è utilizzato dall'ente, ma ci si trovi in una delle seguenti situazioni

- a) l'immobile sia regolarmente accatastato nelle categorie previste dalla norma e utilizzabile a fini istituzionali ma di fatto non utilizzato / in disuso;
- b) l'immobile sia dismesso e fatiscente e accatastato in categoria F2

si richiede se nel caso a) l'immobile, ancorché non utilizzato dall'ente, è comunque potenzialmente oggetto delle agevolazioni previste per le Onlus, e se nel caso b), pur non rientrando negli accatastamenti oggetto della norma agevolata, può essere prevista la moltiplicazione dei massimali, oppure l'applicabilità si limita ad agevolare gli eventuali interventi calcolando i massimali secondo la regola ordinaria del superbonus ovvero in base al numero delle unità regolarmente accatastate?

Infine, l'iscrizione al Runts assicura all'ente iscritto di poter essere destinatario dell'agevolazione, oppure tale iscrizione è sufficiente a dimostrare l'esistenza del requisito soggettivo per fruire dell'agevolazione prevista dal comma 10-bis?

[**LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRACTICO...**](#)



FiscoPratico