

Il Superbonus per gli Enti del Terzo Settore: la verifica delle condizioni

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 18 Marzo 2024

Ricordiamo che per il variegato mondo del terzo Settore è ancora possibile usufruire del Superbonus nella misura originaria del 110%, fino al 31/12/2025.

Le ODV, le APS e le Onlus possono ancora fruire del Superbonus nella misura del 110 per cento con sconto in fattura o cessione del credito. Tuttavia, il legislatore ha previsto condizioni estremamente stringenti per fruire dell'agevolazione fiscale.

Terzo settore: le condizioni per accedere al Superbonus del 110%

Il beneficio fiscale non solo è applicabile con limiti di spesa potenziati, ma la durata è prevista fino al 31 dicembre 2025. Le condizioni specifiche per fruire dell'agevolazione fiscale sono indicate dall'art. 34, comma 10 – bis del D.L. n. 34/2020. E' dunque necessario verificare preliminarmente la sussistenza delle predette condizioni.



L'attività svolta dall'Ente del Terzo Settore

La prima condizione riguarda l'attività svolta, agevolmente verificabile. In particolare, **deve trattarsi di organismi che operano nel settore socio sanitario – assistenziale**. Inoltre, gli immobili oggetto degli interventi agevolati devono rientrare nella categoria catastale B/1, quindi devono essere adibiti a collegi e convitti, educandati; ricoveri, orfanotrofi; ospizi; conventi, seminari e caserme. Nessun dubbio sussiste neppure con riferimento al titolo di possesso.

L'assenza di compensi agli amministratori

Le criticità più rilevanti riguardano l'accertamento dell'assenza di compensi o indennità in favore del Consiglio di amministrazione. Secondo l'Agenzia delle entrate, ed in particolare sulla base delle indicazioni fornite con la **Circolare n. 3/E del 2023, per poter fruire dei benefici in esame, l'assenza di compensi o indennità sarebbe dovuta già "sussistere alla data di entrata in vigore della disposizione in questione, vale a dire dal 1° giugno 2021"**. Questa interpretazione ha destato non poche perplessità ed infatti è intervenuto successivamente il legislatore per stabilire che tutti i requisiti di cui al comma 10 – bis devono sussistere alla data di avvio dei lavori o, se precedente, al momento di sostenimento delle spese. L'unica eccezione riguarda la registrazione del contratto di comodato che invece deve avere data certa anteriore al 1° giugno 2021. In tal senso dispone l'art. 2, comma 3 – bis del D.L. n. 11/2023. Per quanto riguarda la **mancaza dei compensi** o le **indennità di carica in favore dei componenti del Consiglio di amministrazione** è stato chiarito che **il requisito risulta soddisfatto se, indipendentemente da quanto previsto dallo statuto, il contribuente dimostri, con qualsiasi mezzo di prova o con dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 che gli emolumenti non sono stati percepiti, oppure si è rinunciato oppure ancora sono stati restituiti**. La prova può quindi essere correttamente fornita con apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Si tratta di una condizione essenziale che deve essere documentata anche nei termini descritti e la documentazione deve essere conservata nel tempo per tutto il periodo entro cui l'Agenzia delle entrate potrà controllare la spettanza del beneficio fiscale. Nel caso in cui nel corso dell'attività di verifica gli enti non siano in grado di dimostrare la sussistenza di tale condizione l'Agenzia delle entrate potrà notificare un atto di recupero del credito d'imposta chiedendo la restituzione del beneficio fiscale irrogando altresì la relativa sanzione.

Il problema degli enti socio sanitari che utilizzano immobili di dimensioni rilevanti

Gli enti in questione esercitano l'**attività socio sanitaria con l'utilizzo di immobili di rilevanti dimensioni**. Per tale ragione il legislatore ha stabilito delle **regole ad hoc per la determinazione dei massimali di spesa**. La previsione consente di moltiplicare i limiti di spesa previsti dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020 e relativi alle singole unità immobiliari per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto di intervento e la superficie media di unità abitativa come ricavabile dal rapporto dell'osservatorio del mercato immobiliare. A tal proposito la **[Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 3/E del 2023](#)** ha affermato che ai fini del predetto calcolo dovrebbe essere necessario prendere in considerazione la superficie lorda dell'immobile. A tal proposito **il MEF è tornato sull'argomento rispondendo al question time del 14 febbraio scorso attribuendo rilevanza**, diversamente dal

documento di prassi citato, **alla superficie complessiva escludendo**, quindi, **la superficie lorda**. Inoltre, sempre il MEF, ha ancora chiarito che **si deve fare riferimento al dato OMI a livello nazionale e non a livello comunale**.

NdR: potrebbe interessarti anche... [Bonus edili: prorogate al 4 aprile le relative comunicazioni Bonus edilizi comunicazioni possibili entro il 4 aprile](#) [Decreto Salva spese: definitive le modifiche al Superbonus 110 per cento](#)

Nicola Forte Lunedì 18 marzo 2024