Superbonus: per l'assimilazione agli IACP è decisivo lo scopo statutario dell'ente benefico Fondazione

Nota Redazionale

Con la [risposta ad interpello n. 448/2021](#) l'Agenzia delle Entrate ha chiarito le condizioni di accesso al Superbonus per interventi di riqualificazione effettuati su edifici di proprietà di una Fondazione e concessi in locazione a canoni "miti" nei confronti di soggetti in stato di indigenza.

La Fondazione istante, soggetto di diritto privato iscritto all'anagrafe delle ONLUS, è un ente non-commerciale avente quale scopo esclusivo lo svolgimento di attività solidaristiche consistenti nella concessione in locazione, per canoni mensili "miti", di unità immobiliari abitative nei confronti di soggetti versanti in condizione di indigenza.

Tali unità abitative, autonomamente accatastate, sono collocate all'interno di n. 28 edifici di proprietà della Fondazione, che quest'ultima intende sottoporre a interventi di:

- isolamento termico (trainante), ex 119, comma 1, d.l. n. 34/2020; e
- sostituzione degli infissi (trainato), ex art. 119, comma 2, cit.

Ciò premesso, a fronte delle caratteristiche dell'attività svolta dalla Fondazione, con l'istanza di interpello viene richiesta la possibilità di beneficiare del Superbonus nei termini di intervento previsti per gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP). Il riferimento corre, in particolare, all'ampia "finestra" temporale riservata proprio agli IACP dai commi 3-bis e 8-bis dell'art. 119, cit., che considera agevolabili le spese sostenute:

- "dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2023" (co. 3-bis); nonché
- "entro il 31 dicembre 2023" per le spese afferenti lavori che, al 30 giugno 2023, sono stati completati per almeno il 60% dell'intervento complessivo (co. 8-bis).

Come anticipato, tale maggior termine – più ampio di quello, vigente in via ordinaria, del "1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022", di cui al comma 1 – è tuttavia stato riservato ai soli "soggetti di cui al comma 9, lettera c)" dell'art. 119, cit., vale a dire agli

"istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che

rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “in house providing” per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica”.

Sul punto, valorizzando il perseguimento di “medesime finalità sociali di pubblica utilità” rispetto ai citati Istituti di edilizia popolare, nonché la gestione degli alloggi “secondo i rigidi criteri di assegnazione tipici degli IACP”, la Fondazione ha ritenuto applicabile anche nei propri confronti il maggior termine di effettuazione degli investimenti ora riportato.

La soluzione prospettata dall'istante, tuttavia, non è stata condivisa dall'ufficio, il quale ha attribuito rilievo decisivo ad una osservata differenza tra gli scopi statutari della Fondazione e quelli ordinariamente perseguiti da un Istituto di edilizia popolare. Segnatamente, l'ufficio ha ritenuto non integrati i seguenti requisiti richiesti dalla disposizione (art. 119, co. 9, lett. c):

1. a) requisito soggettivo: IACP, comunque denominati;
2. b) requisito oggettivo: interventi su immobili, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà degli IACP ovvero di proprietà dei Comuni e gestiti dagli IACP per conto dei primi.

Ciò dal momento che:

“come precisato dallo stesso istante <non rientrano tra gli scopi statutari della Fondazione la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica>, nonché <l’acquisizione di immobili da destinare all’edilizia residenziale pubblica>”.

Prosegue però l'ufficio: in quanto soggetto iscritto all'anagrafe delle ONLUS, la Fondazione potrà, tuttavia, fruire in ogni caso del Superbonus secondo quanto previsto dal comma 9, lett. d-bis), che ammette espressamente tali organizzazioni non-lucrative al beneficio

(“le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati: dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all’articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all’articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266 e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle

province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383").

Preme sottolineare che rimane ferma, in questo caso, la spettanza della detrazione per le sole spese sostenute entro il termine - ordinario - del 30 giugno 2022