



Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

Avvocatura

Milano, 14 dicembre 2020

ECOBONUS, SISMABONUS E BONUS FACCIATE PER I LAVORI SUGLI IMMOBILI DELLE PARROCCHIE

Gli interventi manutentivi effettuati su edifici esistenti sono fiscalmente agevolati in quanto in riferimento ai costi sostenuti viene riconosciuta una detrazione di imposta (trasformabile in cessione del credito o sconto in fattura). Anche le parrocchie e gli altri enti ecclesiastici possono usufruire delle agevolazioni, ma non su tutte le tipologie di interventi.

1. LAVORI AGEVOLATI PER LE PARROCCHIE

Le parrocchie e gli altri enti ecclesiastici hanno diritto alla detrazione d'imposta con riferimento a tre tipologie di interventi sugli immobili.

In tutti e tre i casi l'agevolazione riguarda i fabbricati:

- di qualsiasi categoria catastale
- a qualsiasi uso destinati
- dei quali la parrocchia è proprietaria o titolare di altro diritto reale (abitazione, uso, usufrutto, superficie) o che detiene a titolo di locazione o comodato (in questo caso i lavori devono essere autorizzati dal proprietario)

a) Ecobonus

Si tratta di una detrazione disciplinata dall'articolo 14 del D.L. 63/2013 riguardante gli interventi che migliorano l'efficienza energetica dei fabbricati. L'articolo 14 prevede che la detrazione si applichi alle spese sostenute **entro il 31 dicembre 2020**, ma l'articolo 12 della legge di Bilancio pie il 2021, attualmente all'esame del Parlamento, dispone la proroga per le spese effettuate **entro il 31 dicembre 2021**.

Gli interventi che migliorano, almeno nella misura minima prevista dalla legge, l'efficienza energetica degli edifici sono di diversi tipi: interventi di coibentazione dell'involucro opaco, pompe di calore, interventi relativi alla sostituzione di finestre comprensive d'infissi, schermature solari, caldaie a condensazione, etc. A ciascuno di questi interventi è collegato un tetto massimo di detrazione riconosciuta.

A seconda della tipologia di intervento è prevista la detrazione del 50% o del 65%. La detrazione spettante si suddivide in 10 rate annuali di pari importo.

Per un approfondimento sul tema ecobonus si veda la [Guida dell'Agenzia delle entrate](#) e le schede relative alle diverse tipologie di interventi agevolati pubblicate sul sito dell'ENEA al seguente indirizzo:

<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/vademecum.html>

Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

b) Bonus facciate

Si tratta di una detrazione introdotta dalla legge di Bilancio 2020 (L. 160/2019, art. 1, cc. 219-224) riguardante gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici, compresi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna delle strutture opache della facciata, ivi inclusi balconi, ornamenti o fregi; non rientrano nelle “strutture opache” vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

Il comma 219 prevede che la detrazione si applichi alle spese sostenute **entro il 31 dicembre 2020**, ma l’articolo 12 della legge di Bilancio per il 2021, attualmente all’esame del Parlamento, dispone la proroga per le spese effettuate **entro il 31 dicembre 2021**.

A differenza dell’ecobonus il bonus facciate non prevede un tetto massimo di spesa; inoltre l’aliquota di detrazione è particolarmente significativa essendo fissata al 90% della spesa sostenuta da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo.

Al fine del diritto alla detrazione occorre che gli edifici si trovino all’interno delle Zone A oppure B individuate dal Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 1960 ed in quelle ad esse assimilate;

- la Zona A comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi,
- la Zona B include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, si considerano parzialmente edificate le Zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della Zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio, devono soddisfare gli specifici requisiti previsti dal “bonus energia”, ovvero i “requisiti minimi” di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell’11 marzo 2008 (tabella 2 dell’allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010.

Ai fini del calcolo del 10% l’Agenzia delle entrate nella Circolare 2/E/2020 ha precisato che occorre tenere conto *«del totale della superficie complessiva disperdente; in sostanza, l’intervento deve interessare l’intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l’esterno, vani freddi o terreno»*.

Inoltre, nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibili interventi influenti dal punto di vista termico senza mutare completamente l’aspetto dell’edificio, la verifica del superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall’intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Infine, circa gli interventi effettuati sulle facciate dei fabbricati storico artistici, la Circolare precisa che tali immobili sono esclusi dall’obbligo del rispetto della normativa sull’efficienza energetica qualora la competente Soprintendenza, chiamata a rilasciare l’autorizzazione ad effettuare i lavori, ritenga che *«il rispetto delle prescrizioni implichi un’alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici»*.

In questi casi, in pratica, i lavori di riqualificazione energetica (ecobonus) danno diritto alla detrazione nella misura del 90% e non del 65%. Per gli interventi di efficienza

Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

energetica sulle facciate, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia ecobonus.

Per un approfondimento del tema si veda la [Guida di Agenzia delle entrate](#) e l'[articolo](#) pubblicato sul Consulente di Avvenire di febbraio 2020.

c) Sismabonus

Si tratta di una detrazione, disciplinata dal D.L. 63/2013 (art. 16, cc. da 1-ter a 1-octies), in vigore fino al 31 dicembre 2021.

Le spese sostenute per gli interventi antisismici sono detraibili nel limite del 50% e fino ad un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e devono essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo. Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente (gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio).

Se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico, che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del 70% delle spese sostenute; se si determina il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80% delle spese sostenute.

Le opere devono essere realizzate su edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (cfr l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e [la mappa sismica aggiornata al 2020](#) con l'integrazione dei provvedimenti regionali, tenuta dalla Protezione Civile e citata dalla Circolare dell'Agenzia delle entrate 24/E/2020, punto 2.1.4, nota 25, pag. 23).

L'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive.

Per un approfondimento del tema si veda la [Guida di Agenzia delle entrate](#).

2. TRASFORMAZIONE DELLE DETRAZIONI FISCALI IN SCONTO SUL CORRISPETTIVO E CREDITO D'IMPOSTA CEDIBILE (ART. 121)

L'articolo 121 del D.L. 34/2020 prevede che le detrazioni relative agli interventi sugli immobili spettanti anche dalle parrocchie e dagli altri enti non commerciali, le cui spese sono sostenute negli anni 2020 e 2021, invece di essere utilizzate nella dichiarazione dei redditi per ridurre l'IRES da versare di anno in anno possono essere:

- trasformate in sconto in fattura, cioè in un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati; il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti;
- cedute a terzi, compresi gli istituti bancari e gli altri operatori finanziari.

Le modalità per usufruire dello sconto sul corrispettivo o per effettuare la cessione del credito a terzi sono state disciplinate dal [Provvedimento dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020](#).

Si segnala che secondo l'Agenzia delle entrate (cfr. Risposta 397 del 23 settembre 2020) per esercitare l'opzione dello sconto in fattura o della cessione del credito **è necessario possedere redditi imponibili ai fini delle imposte dirette**, IRES per le parrocchie, dai quali origini un debito di imposta, anche se inferiore al bonus edilizio che si intende

Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

cedere; in pratica è **necessario che la parrocchia presenti una dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui viene effettuata l'opzione.**

3. LAVORI CHE NON CONSENTONO AGEVOLAZIONI PER LE PARROCCHIE

A differenza dei bonus edilizi citati al punto 1 (ecobonus, sismabonus e bonus facciate) che spettano a tutti i contribuenti, il superbonus e il bonus ristrutturazioni hanno un ambito soggettivo limitato e non possono essere usufruiti dalle parrocchie.

a) Super bonus del 110%

Si tratta di incentivi per efficientamento energetico, miglioramento sismico degli edifici, fotovoltaico e colonnine di ricarica veicoli elettrici per i quali viene istituita una detrazione d'imposta pari al 110% del costo sostenuto (cfr. art. 119, D.L. 34/2020).

La norma originariamente riguardava: condomini, persone fisiche, IACP e cooperative abitative.

Dopo le modifiche apportate dalla legge di conversione decreto (L. 17/7/2020, n. 77), la detrazione viene estesa anche:

- alle onlus,
- alle organizzazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale iscritte nei relativi registri regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano,
- alle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro previsto dal D.Lgs. 242/1999, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Gli enti ecclesiastici, le parrocchie e gli altri enti non commerciali diversi da quelli indicati sopra non rientrano tra i beneficiari della detrazione tranne, per la quota di millesimi di loro pertinenza, nel caso in cui risultino condomini di fabbricati, limitatamente ai lavori effettuati dal condominio sulle parti comuni.

Sull'argomento si veda la [Guida Superbonus 110% dell'Agenzia delle entrate](#)

b) Detrazione del 50% per ristrutturazione edilizia

Si tratta della detrazione IRPEF relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio di immobili residenziali: manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia realizzati tanto sulle singole unità immobiliari e relative pertinenze, quanto su parti comuni di edifici residenziali (in questo caso rilevano anche gli interventi di manutenzione ordinaria).

Per le spese sostenute entro il 31.12.2020 la detrazione è pari al 50% delle spese sostenute fino ad un ammontare complessivo delle stesse di 96.000 euro per unità immobiliare. Successivamente, salvo proroghe, la detrazione spettante sarà pari al 36% e il tetto delle spese detraibili sarà ridotto a 48.000 euro.

Questa detrazione riguarda solo le persone fisiche (cfr. art. 16, c. 1, D.L. 63/2013).