

# Rassegna stampa del 23 marzo 2024

# Stop al superbonus nell'housing sociale senza servizi d'assistenza

Terzo settore

L'interpello 75/2024

**Giuseppe Latour**

Limiti all'applicazione del superbonus per il Terzo settore in ambito socio-sanitario: non potrà essere utilizzato per immobili destinati soltanto all'attività di housing sociale, senza collegamenti con servizi di assistenza. È quanto spiega l'agenzia delle Entrate con la risposta a interpello 75/2024, nella quale viene per la prima volta limitato in maniera importante l'ambito di applicazione di questa tipologia di agevolazione.

Il superbonus legato alle attività socio-assistenziali e sanitarie è, infatti, ancora attivo fino alla fine del 2025 al 110%. Nonostante il taglio al

70% partito dal 2024 nei condomini, per gli interventi effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale che svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali negli immobili adibiti a strutture sanitarie, ci sarà ancora la detrazione al 110 per cento.

Questi immobili potranno anche sfruttare un calcolo particolare dei massimali. Il limite ordinario, infatti, sarà moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva degli

immobili e la superficie media ricavabile dall'Osservatorio del mercato immobiliare. In questo modo, si terrà conto della maggiore dimensione di queste unità che, in molti casi, potrà incrementare di parecchio i limiti massimi di spesa. Con la risposta a interpello 2/2024 questa tipologia di superbonus è stata allargata di molto: secondo le Entrate, infatti, può essere utilizzato anche per immobili nei quali si svolgono attività accessorie rispetto a quelle principali e anche per le semplici attività assistenziali, e non solo per quelle sanitarie.

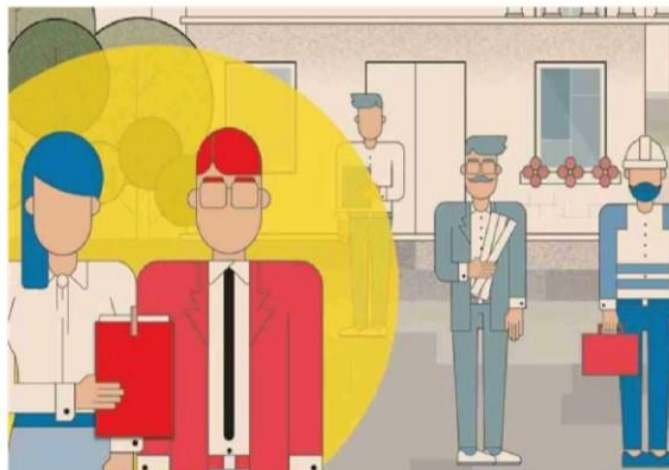
Ora, però, arriva una limitazione. Il caso riguarda un ente religioso che ha intenzione di ristrutturare un immobile che sarà utilizzato per la locazione, a canoni calmierati, «di alloggi e servizi abitativi a favore di soggetti disagiati». E che vorrebbe far rientrare questa ristrutturazione nel perimetro del superbonus.

Le Entrate, però, danno risposta negativa. E spiegano che «l'attività in questione, sostanzialmente finalizzata a offrire alloggi mediante stipula di apposito contratto», configura una «attività di carattere residenziale non rientrante tra quelle ricomprese nel settore dell'assistenza sociale e sociosanitaria in cui la Onlus dichiara di operare».

Non è una chiusura completa. Le

Entrate, infatti, sottolineano che le norme che regolano il Terzo settore «non menzionano espressamente tale tipologia di attività tra quelle che le Onlus possono svolgere istituzionalmente». Mettere a disposizione di soggetti svantaggiati alloggi potrebbe essere, però, ammissibile se considerato un'attività di assistenza sociale e socio-sanitaria. Quanto all'assistenza sociale, più nello specifico, «le attività ricomprese in tale settore devono necessariamente essere rivolte nei confronti di categorie particolarmente vulnerabili».

Sarebbe, quindi, necessario individuare dei criteri che consentano di definire la situazione di svantaggio. «In mancanza di dette condizioni, la mera messa a disposizione di alloggi senza una specifica attività di assistenza che si concretizza in una serie articolata di servizi nei confronti dei soggetti svantaggiati, non sembra rientrare all'interno del settore» tutelato dalle norme sul superbonus.



# Ammessa la Cilas per il 110% assieme alla richiesta di sanatoria

**Irregolarità**  
Tar Toscana

La presenza di abusi sanabili in un condominio non blocca la possibilità di avviare lavori di superbonus. Resta possibile presentare la Cilas, purché in contemporanea arrivi anche la domanda di sanatoria. E purché gli interventi non partano materialmente prima che la situazione sia tornata pienamente legittima. Il Tar Toscana dà queste indicazioni nella sentenza 306/2024, nella quale torna a esaminare il rapporto tra la maxi-agevolazione e le difformità che riguardano molti immobili italiani.

Il caso riguarda un condominio, sito nel Comune di Poggibonsi, in provincia di Siena, nel quale è stata deliberata la realizzazione di lavori di miglioramento dell'efficienza energetica e sismica ammissibili al superbonus. Sull'edificio, però, sono state riscontrate difformità di sagoma e prospetto rispetto a quanto previsto dalla licenza edilizia (datata dicembre del 1958). Per questo, è stata presentata una domanda di accertamento di conformità, in base all'articolo 36 del Testo unico edilizia: si tratta di una sanatoria legata alla cosiddetta doppia conformità. Insieme a questo, è stata depositata una Cilas, in modo da congelare le agevolazioni fiscali.

Una proprietaria del condominio contestava questa scelta, dal momento che riteneva necessario «attendere la definitiva regolarizzazione dell'immobile prima di poter presentare la Cilas e dare co-

si avvio alle opere deliberate, al fine di evitare future contestazioni da parte dell'amministrazione tributaria». Da qui nasceva una serie di diffide, nelle quali veniva coinvolto anche il Comune.

Il momento chiave della controversia è datato 7 agosto 2023: il Comune, in quel momento, ha informato la condomina di avere appena rilasciato il permesso di costruire in sanatoria per le difformità riscontrate sull'edificio. Inoltre, ha spiegato che alla data del 4 agosto i lavori indicati nella Cilas non erano ancora iniziati, «come riscontrato con apposito sopralluogo». Nelle stesse comunicazioni, l'amministrazione escludeva «la presenza di motivi ostativi alla presentazione della Cilas nella pendenza del procedimento di sanatoria delle difformità riscontrate sull'immobile».

Questa impostazione, contestata con un ricorso, viene confermata dal Tar di Firenze nella sua decisione. Che spiega: «Sotto il profilo edilizio - che come detto è l'unico preso in esame negli atti del Comune e di cui si può quindi trattare in questa sede - la sanatoria delle difformità riscontrate sull'edificio oggetto degli interventi, da un lato, e la mancata realizzazione delle opere dichiarate nella Cilas in epoca antecedente alla regolarizzazione del bene, dall'altro, hanno reso impossibile il realizzarsi della situazione di illegittimità paventata dalla ricorrente, consistente nella realizza-

zione di nuove opere su un edificio che presenti difformità edilizie». È fondamentale, quindi, che non ci siano opere nuove su un edificio che, almeno in parte, è abusivo.

Tra le contestazioni che è possibile rivolgere al Comune, poi, non hanno rilevanza le questioni di carattere fiscale e il pericolo che le agevolazioni incassate per un intervento del genere vengano poi revocate. «D'altra parte - conclude la sentenza -, la ricorrente non può far valere un generico ed astratto interesse all'accertamento della validità/efficacia della Cilas sotto il profilo fiscale, poiché si tratta di un interesse ultroneo, eventuale ed astratto, destinato a concretizzarsi solo a fronte di un provvedimento negativo dell'amministrazione tributaria che oggi ancora non esiste».

—G.L.L.

## LE DECISIONI

### I precedenti

Il tema dei rapporti tra superbonus e abusi nei condomini è stato oggetto di diverse decisioni. Di recente il Tar Lazio (sentenza n. 18386/2023) ha affrontato la materia. Secondo i giudici, la Cila superbonus non mette i condomini al riparo da verifiche su abusi e piccole difformità, anche se non prevede l'attestazione dello stato legittimo. Ai Comuni resta, infatti, comunque il potere di bloccare i lavori nell'esercizio delle loro prerogative di verifica e controllo. Si tratta di una conclusione che costituisce un precedente molto pesante nell'analisi della comunicazione nata proprio per favorire l'avvio rapido e senza formalità dei cantieri collegati all'agevolazione



# Cessioni, entro il 27 marzo le asseverazioni per l'Enea

**Casa.** Prende forma il calendario degli adempimenti legati alle opzioni da comunicare nei prossimi giorni: remissione in bonis entro il 15 ottobre

**Luca De Stefani**

**S**e si desidera inviare entro il 4 aprile, giorno della scadenza, la comunicazione di cessione del credito o di sconto in fattura per le spese, agevolate con il super ecobonus e sostenute nel 2023, è necessario ottenere, entro il 27 marzo, la ricevuta di invio telematico all'Enea delle asseverazioni sul rispetto dei requisiti tecnici e di congruità.

La comunicazione alle Entrate, infatti, deve essere inviata a decorrere dal «quinto giorno lavorativo» successivo al rilascio da parte dell'Enea della ricevuta di avvenuta trasmissione delle suddette asseverazioni. Naturalmente, considerando i rischi del possibile intasamento telematico del 27 marzo, se non si vuole rischiare, è consigliabile l'invio all'Enea anche qualche giorno prima.

Per il sismabonus (ordinario o super), invece, le asseverazioni finali (l'allegato B-1 e, se previsto il collaudo statico, l'allegato B-2 del DM 58/2017) devono essere depositate allo sportello unico edilizia (assieme alle eventuali asseverazioni dei Sal, Allegato 1) al «completamento dell'intervento», anche se non vi è un termine preciso per questo deposito e non è possibile avvalersi della remissione in bonis, a differenza della mancata presentazione dell'asseverazione preventiva, cosiddetto allegato B (o della pratica Enea per l'eco). Solitamente, il loro deposito al Sue va effettuato contestualmente alla fine dei lavori della Cila, Cila, Scia o altro. Se il 31 dicembre 2023 è stato raggiunto un Sal e si desi-

dera cedere o scontare il relativo credito entro il 4 aprile, il deposito dell'«Allegato 1 - SAL» al Sue è solo prudenziale, perché richiesto solo dalla checklist per il visto di conformità del Cndcec, ma non dall'articolo 3, comma 4-ter, del Dm 58/2017.

L'omesso invio dei documenti all'Enea per l'ecobonus entro 90 giorni dalla fine dei lavori può essere sanato, tramite la «remissione in bonis», entro il 15 ottobre 2024 per i lavori ultimati nel 2023 o nel 2024, per i quali la scadenza dei 90 giorni per la loro presentazione telematica è compresa tra il 1° dicembre 2023 e il 14 ottobre 2024 (senza considerare prudenzialmente gli ulteriori 90 giorni, come invece consentito dalla sentenza della Commissione tributaria di secondo grado della Lombardia del 27 dicembre 2022, n. 5280). Quindi, per le spese sostenute nel 2023, si tratta solo degli interventi i cui lavori sono stati ultimati dopo il primo settembre 2023, in quanto se ultimati in questa data, l'invio all'Enea scadeva il 30 novembre 2023 (e la sua omissione non è sanabile oggi con la remissione in bonis).

Se la comunicazione di cessione del credito o di sconto in fattura viene inviata tra il 1° e il 4 aprile 2024, per risolvere eventuali errori sostanziali, prima dell'accettazione del credito dal cessionario o dal fornitore, è possibile reinviare un nuovo modello, corretto, entro il 6 maggio 2024 (considerando che il 5 maggio 2024 è una domenica). I cessionari e i fornitori possono utilizzare i crediti ricevuti e accettati nel proprio cassetto fiscale dal 10 del mese successivo all'invio della suddetta Comunicazione. In caso di errori sostanziali

(ma anche semplicemente formali) e con credito già accettato può essere inviata una Pec con l'istanza, firmata da tutte e due le parti, di «annullamento dell'accettazione del credito». Successivamente, è possibile inviare una nuova comunicazione avvalendosi della remissione in bonis entro il 15 ottobre 2024 e pagando la sanzione di 250 euro, tramite il modello F24 ELIDE, con codice tributo 8114.

La remissione in bonis è possibile entro il 15 ottobre prossimo anche se entro il 4 aprile non verrà inviata alcuna comunicazione, a patto che il contribuente abbia tenuto un «comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione» (circolare n. 33/E/2022), in quanto è possibile solo se la mancata comunicazione non deriva da un'apposita scelta. In pratica, non è possibile il ripensamento. Quindi, per lo «sconto in fattura», quest'ultimo deve essere già stato indicato nella fattura del fornitore emessa nel 2023, mentre per la cessione del credito a terzi, l'accordo deve essere non successivo al 4 aprile 2024. Non è richiesto, però, che questo accordo abbia data certa precedente al 5 aprile 2024 (anche se ciò è consigliabile).