

Prot. 2215 Tit.54 Fasc. 77-c/20

Ai Molto Rev.
PARROCI
c/o Loro Sedi

OGGETTO: Possibili detrazioni fiscali su immobili di proprietà della parrocchia

Gentilissimo Confratello,

le recenti normative prevedono eventuali detrazioni fiscali, trasformabili in cessione del credito, possibili a determinate condizioni e per specifici interventi di riqualificazione. La materia non è immediata e per questo è sempre importante **una valutazione preliminare** che permetta di comprendere se l'Ente parrocchia, o altro Ente ecclesiastico, possa godere di questa possibilità.

La valutazione preliminare dovrà accertare sia se l'Ente ecclesiastico possa godere dell'agevolazione ipotizzata, sia se gli interventi previsti permetteranno agevolazione.

La modalità con la quale si potrà godere dell'agevolazione dovrà essere scelta a seconda se l'Ente ecclesiastico è dotato o meno di un reddito.

Le agevolazioni relative ai lavori su immobili di proprietà della parrocchia sono quattro:

- 1) Ecobonus
- 2) Bonus facciate
- 3) Sisma bonus
- 4) Superbonus 110%.

Al fine di evitare possibili contenziosi con l'Agenzia dell'Entrate, è **necessario avere un tecnico abilitato e un commercialista di riferimento della parrocchia che segua l'iter ed è opportuno un confronto con il nostro Ufficio prima di intraprendere il percorso progettuale.**

In allegato a questa potrete trovare una sintesi, preparata dai nostri consulenti, che aiuterà a prendere visione delle possibilità previste, dando una prima risposta alle possibili domande.

Ringraziando per l'attenzione, con l'occasione porgo i miei più cordiali saluti.

Bologna, 16 settembre 2020




MONS. MIRKO CORSINI
Direttore Ufficio Amministrativo - BC



SINTESI SULLE POSSIBILI DETRAZIONI FISCALI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARROCCHIA

Aggiornato al 15 settembre 2020

NOTE GENERALI

1. La materia non è immediata e si consiglia una valutazione preliminare con l'Ufficio e i nostri Consulenti;
2. è necessario avere un Tecnico abilitato e un Commercialista di riferimento per istruire le pratiche;
3. primariamente occorre valutare:
 - a. se è previsto che l'Ente ecclesiastico possa godere di una determinata agevolazione;
 - b. se gli interventi ipotizzati permettano l'agevolazione;
4. si deve tenere presente che due sono le possibilità di godere dell'agevolazione:
 - a. **se la Parrocchia ha reddito** (es. locazioni; attività commerciale; redditi diversi) allora potrà scegliere se detrarre nella dichiarazione dei redditi nei tempi e nei modi previsti la detrazione fiscale, oppure se cedere a terzi il credito, o scontarlo in fattura;
 - b. **se la Parrocchia non ha reddito** potrà unicamente cedere a terzi il credito o scontarlo in fattura;
5. per accedere a qualunque tipologia di agevolazione fiscale è necessario che gli immobili presentino la regolarità da un punto vista urbanistico, edilizio e catastale.

LAVORI SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARROCCHIA

Per immobili di proprietà della parrocchia. L'Ente ecclesiastico può avvalersi di **quattro tipologie di detrazioni**. Si dà atto che tutte queste tipologie di interventi danno la **possibilità di optare**, in luogo della detrazione, **per lo sconto in fattura, o per la cessione del credito**.

A) ECOBONUS

A partire dal 2012 viene prevista la possibilità di usufruire di agevolazioni fiscali per interventi che migliorano l'efficienza energetica di edifici già esistenti. Fino ad oggi le leggi di bilancio hanno di volta in volta prorogato e modificato il regime di queste detrazioni fiscali, fino all'ultimo Decreto Rilancio (n. 34/2020).

- **Chi può usufruirne?**

Ne possono usufruire anche gli Enti ecclesiastici se proprietari dell'edificio, o se usufruiscono di un immobile a titolo di comodato, o locazione con contratti registrati e con il consenso del proprietario locatore.

- **Per quali immobili è possibile usufruire dell'Ecobonus?**

Tutti gli edifici, di qualsiasi categoria catastale e per qualsiasi tipologia di utilizzo.

- **Quali interventi posso realizzare per avere la detrazione fiscale?**

Gli interventi previsti dalla normativa riguardano opere che migliorino i consumi energetici e siano attestate da apposita certificazione all'ENEA. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono compresi: coibentazioni; pompe di calore; caldaie a condensazione; infissi; installazione di pannelli solari etc. A tale proposito si consiglia di verificare sul sito dell'ENEA il dettaglio delle tipologie di interventi:

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

- **Che agevolazioni fiscali sono possibili?**

Le detrazioni spettano nelle percentuali di seguito indicate:

Sostituzione impianti climatizzazione invernale con caldaia a condensazione in classe A e installazione sistemi termoregolazione evoluti	65%
Acquisto e posa in opera di microcogeneratori	65%
Installazione pannelli solari per produzione acqua calda	65%
Interventi sull'involucro degli edifici esistenti (finestre, tetti e pavimenti)	50%
Sostituzione impianti climatizzazione invernale con caldaia a condensazione in classe A	50%
Acquisto e posa di schermature solari	50%
Interventi che interessano l'involucro dell'edificio condominiale con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio	70%
Interventi diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva	75%

Sarà possibile godere della detrazione in dieci rate annuali.

E' previsto, a seconda dell'intervento, un tetto massimo di spesa detraibile.

- **Quale documentazione è necessario produrre?**

Per poter usufruire della detrazione occorre presentare i titoli edilizi necessari a seconda della tipologia di intervento, effettuare il pagamento delle fatture mediante un'apposita tipologia di bonifico denominata "Bonifico agevolazioni fiscali" con riferimento alla normativa; presentare, entro 90 giorni dalla data di fine lavori, apposita attestazione all'ENEA.

- **Di quali tecnici mi devo avvalere per realizzare gli interventi?**

Previo richiesta dell'Ordinario diocesano, dove previsto, occorre avvalersi dei seguenti tecnici:

- Tecnico abilitato (per eventuale titolo edilizio, asseverazione conformità della tipologia di intervento effettuato e relativa scheda informativa, predisposizione APE, comunicazione finale all'Enea);
- Commercialista (per inserimento detrazioni in dichiarazione dei redditi e/o visto di conformità in caso di opzione per sconto in fattura, o cessione credito d'imposta).

B) BONUS FACCIATE

La Legge 160/2019 ha introdotto un'agevolazione fiscale nel caso di interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali, che guardano sul suolo pubblico. Sono inclusi anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

- Chi può usufruirne?

Ne possono usufruire anche gli Enti ecclesiastici, sia nel caso siano proprietari dell'edificio, sia che detengano l'immobile a qualsiasi altro titolo (comodato, locazione).

- Per quali immobili è possibile usufruire del bonus facciate?

Tutti gli edifici esistenti, per le spese relative a interventi finalizzati al recupero, o restauro della facciata esterna di tutti gli edifici cielo terra, parti di essi, o su singole unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali, che guardano sul suolo pubblico.

Condizione necessaria è che gli immobili si trovino nelle zone A o B indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968 e più precisamente negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi oppure nelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate o a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

- Quali interventi posso realizzare per avere la detrazione fiscale?

Il bonus facciate è ammesso per gli interventi sull'involucro esterno visibile dal suolo pubblico dell'edificio, sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile; non è ammesso per interventi sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dal suolo ad uso pubblico (cavedi, chiostrine) e, anche, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, o realizzati mediante demolizione e ricostruzione.

- Che agevolazioni fiscali sono possibili?

La detrazione è pari al 90% della spesa sostenuta e va ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Non sono previsti limiti di spesa, né un limite massimo di detrazione.

- Quale documentazione è necessario produrre?

Per poter usufruire della detrazione occorre presentare i titoli edilizi necessari a seconda della tipologia di intervento, effettuare il pagamento delle fatture mediante un'apposita tipologia di bonifico denominata "Bonifico agevolazioni fiscali" con riferimento alla normativa; presentare, entro 90 giorni dalla data di fine lavori, apposita attestazione all'ENEA.

Nel caso di interventi che siano riconducibili anche al risparmio energetico, è necessaria produrre l'asseverazione di un tecnico abilitato che certifichi la corrispondenza degli interventi eseguiti ai requisiti tecnici richiesti e l'Attestato di Prestazione Energetica.

- **Di quali tecnici mi devo avvalere per realizzare gli interventi?**

Previa richiesta dell'Ordinario diocesano, dove previsto, occorre avvalersi dei seguenti tecnici:

- Tecnico abilitato (per eventuale titolo edilizio, asseverazione conformità della tipologia di intervento effettuato, comunicazione finale all'ENEA);
- Commercialista (per inserimento detrazioni in dichiarazione dei redditi e/o visto di conformità in caso di opzione per sconto in fattura, o cessione credito d'imposta);
- Amministratore condominiale (per verbale assemblea di approvazione esecuzione dei lavori e riparto spese ai condomini).

C) SISMA BONUS

Il Decreto Legge 263/2013 ha introdotto un'agevolazione fiscale per chi realizza interventi antisismici, con particolare riguardo all'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza statica degli edifici.

- **Chi può usufruirne?**

Ne possono usufruire anche gli Enti Ecclesiastici che sostengono le spese per gli interventi agevolabili, a condizione che siano proprietari dell'edificio, o che usufruiscono di un immobile a titolo di comodato o locazione con contratti registrati e con il consenso del proprietario locatore.

- **Per quali immobili è possibile usufruire del sisma bonus?**

L'agevolazione fiscale spetta per gli interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per attività produttive, categoria catastale C e D, ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, nello specifico tutte le provincie dell'Emilia Romagna sono ricomprese in zone agevolabili.

- **Quali interventi posso realizzare per avere la detrazione fiscale?**

Il Sisma Bonus viene concesso per tutti gli interventi di adozione di misure antisismiche e di riduzione di rischio sismico.

- **Che agevolazioni fiscali sono possibili?**

A seconda del risultato ottenuto con l'esecuzione dei lavori, della zona sismica in cui si trova l'immobile e della tipologia di edificio, sono concesse detrazioni differenti, come da tabella seguente:

Adozione di misure antisismiche nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia	50%
Maggiorazione per riduzione 1 classe di rischio sismico	70%
Maggiorazione per riduzione 2 classi di rischio sismico	80%

Per interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali, sono previste detrazioni più elevate.

La detrazione è da ripartire in 5 quote annuali e la spesa massima è di € 96.000 euro.

- **Quale documentazione è necessario produrre?**

Per poter usufruire della detrazione occorre presentare i titoli edilizi necessari a seconda della tipologia di intervento, effettuare il pagamento delle fatture mediante un'apposita tipologia di bonifico denominata "Bonifico agevolazioni fiscali" con riferimento alla normativa.

- **Di quali tecnici mi devo avvalere per realizzare gli interventi?**

Previa richiesta dell'Ordinario diocesano, dove previsto, occorre avvalersi dei seguenti tecnici:

- Tecnico abilitato (per titolo edilizio e deposito/autorizzazione sismica, asseverazione conformità della tipologia di intervento effettuato)
- Commercialista (per inserimento detrazioni in dichiarazione dei redditi e/o visto di conformità in caso di opzione per sconto in fattura, o cessione credito d'imposta).

D) SUPERBONUS 110%

Il D.L. 34/2020 ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, a fronte di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici nonché delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

- **Chi può usufruirne?**

Ne possono usufruire gli Enti Ecclesiastici limitatamente agli interventi effettuati su parti comuni condominiali, se nei condomini oggetto di intervento abbiano la proprietà o detengano a qualsiasi titolo (in questo caso è necessaria l'autorizzazione del proprietario), unità immobiliari. Si precisa che la normativa è recente e che a questo proposito sono state formulate all'Agenzia delle Entrate quesiti sul tema; si è in attesa di chiarimenti.

- **Per quali immobili è possibile usufruire del superbonus 110%?**

L'agevolazione fiscale spetta su parti comuni di edifici su unità immobiliari funzionalmente indipendenti, site all'interno di edifici plurifamigliari, nonché sulle singole unità immobiliari (escluse le categorie catastali A1 e A8 e A9).

- **Quali interventi posso realizzare per avere la detrazione fiscale?**

Gli interventi principali (o trainanti) da effettuare, a livello condominiale, dove l'Ente detiene unità immobiliari sono:

- interventi di isolamento termico dell'involucro degli edifici (cappotto);
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
- interventi antisismici secondo le regole del sismabonus;

Inoltre, se effettuati in concomitanza degli interventi di cui sopra, rientrano nel superbonus anche i seguenti interventi:

- interventi di efficientamento energetico;
- installazione di impianti solari fotovoltaici;
- installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Tra questi è bene ricordare che **per accedere al Superbonus devono essere eseguiti gli interventi trainanti che assicurino il miglioramento di due classi energetiche**. Quest'ultimo passaggio dovrà essere dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape) prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato con dichiarazione asseverata.

- **Che agevolazioni fiscali sono possibili?**

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110% della spesa sostenuta, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo.

- **Quale documentazione è necessario produrre?**

Per poter usufruire delle detrazioni fiscali Superbonus 110%, **è necessario uno studio preliminare di fattibilità tecnica ed economica.** Successivamente a questo sono necessari:

- **visto di conformità** che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta;
- **per gli interventi di efficientamento energetico:** asseverazione da parte di un tecnico abilitato che consenta di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- **per gli interventi antisismici:** asseverazione da parte dei professionisti incaricati che dimostri l'efficacia degli interventi e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

- **Di quali tecnici mi devo avvalere per realizzare gli interventi?**

Prima richiesta dell'Ordinario diocesano, dove previsto, occorre avvalersi dei seguenti tecnici:

- Tecnico abilitato dotato di specifica assicurazione RC (per eventuale titolo edilizio, asseverazione conformità della tipologia di intervento effettuato e congruità della spesa);
- Commercialista (per inserimento detrazioni in dichiarazione dei redditi e/o visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta ed in caso di opzione per sconto in fattura, o cessione credito d'imposta).

ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE FISCALE

Il decreto n. 34/2020 (Decreto Rilancio) ha previsto che i soggetti che sosterranno, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi sopra elencati possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- a. per un contributo, sotto forma di sconto in fattura sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati;
- b. per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

L'esercizio di una di queste opzioni è da effettuarsi esclusivamente in via telematica.