



Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

Avvocatura

Milano, 3 agosto 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.

a) Ecobonus.

Si tratta di una detrazione per interventi che migliorano l'efficienza energetica di fabbricati esistenti, di qualsiasi categoria catastale e a qualunque uso destinati, effettuati:

- dal proprietario o titolare di altro diritto reale,
- dall'utilizzatore a titolo di locazione o comodato, purché con il consenso del proprietario.

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 per 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.

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 nelle 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 essi, 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»*.

Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

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 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.

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 ripartite in 5 quote annuali di pari importo.

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.

Inoltre, le opere devono essere realizzate su edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003).

In determinati casi la percentuale di detrazione aumenta.

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, possono essere trasformate in sconto in fattura o in credito di imposta cedibile a terzi, compresi gli istituti bancari e gli altri operatori finanziari.

La disposizione non è ancora operativa perché deve essere emanato un Provvedimento dell'Agenzia delle entrate per definire le modalità.

3. LAVORI CHE NON CONSENTONO AGEVOLAZIONI PER LE PARROCCHIE:

a) Super bonus del 110%

Gli 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.

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

Dopo le modifiche apportate dalla legge di conversione del D.L. 34/2020 (L. 17/7/2020, n. 77), 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,

Arcidiocesi di Milano

CURIA ARCIVESCOVILE

- 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

Gli 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 i quali sono previste detrazioni del 50%; la norma riguarda solo le persone fisiche.