

Dalla delibera autorizzativa all'utilizzo del bonus: le regole per interventi su parti comuni

# Condomini, 110% non scontato

## Si perde la detrazione se il condominio non segue l'iter

Pagina a cura  
DI STEFANO LOCONTE  
E CHIARA DE LEITO

Il condomino perde la detrazione fiscale da Superbonus, compresa quella riconosciuta sui lavori trainati di propria esclusiva competenza, se il condominio non rispetta l'iter procedimentale previsto nel decreto Rilancio. Le disposizioni introdotte con tale decreto riguardano non solo l'aspetto tecnico degli interventi che consentono l'accesso al Superbonus ma disciplinano anche aspetti più propriamente civilistici relativi al rapporto tra condominio e condomini. Ciò rende non necessariamente scontato l'accesso alle agevolazioni fiscali da c.d. Superbonus in caso di lavori di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici in condominio.

**Il Superbonus in condominio.** L'art. 119 del decreto Rilancio nella parte in cui individua i condomini quali destinatari delle disposizioni agevolative in commento costituisce una novità nel panorama legislativo dal momento che le precedenti detrazioni fiscali per interventi di efficientamento energetico e antisismiche, pur relative a opere effettuate sulle parti comuni di edifici condominiali, non contemplavano espressamente i condomini quali destinatari delle misure.

L'aver espressamente ricompreso i condomini nell'ambito soggettivo di applicazione delle disposizioni in commento, da una parte, ha portato a escludere dal novero degli interventi agevolabili quelli effettuati sulle parti comuni di un edificio formato da distinte unità immobiliari e posseduto da un unico proprietario, dall'altro ha reso necessaria l'introduzione di previsioni riguardanti il rapporto tra condominio e condomini nonché il funzionamento delle assemblee deliberative degli intervenuti.

**L'assemblea dei condomini.** Come per qualunque altro intervento che interessa l'edificio in condominio, anche i lavori da sismabonus e Superbonus devono essere approvati dall'assemblea dei condomini.

Il legislatore del decreto Rilancio ha inteso però rendere più semplice l'adozione della corrispondente delibera prevedendo un quorum più basso rispetto

Superbonus in condominio	
Presupposti	- Condominio secondo l'accezione civilistica - Interventi sulle parti comuni (lastrico solare, muri, sottotetti, ...) - Delibera autorizzativa dell'intervento
Condominio	- Soggetto che effettua i lavori ed è tenuto agli adempimenti dichiarativi
Condomino	- Beneficiario dell'agevolazione fiscale in ragione della spesa sostenuta
Responsabilità fiscale	- Condomino per l'utilizzo illegittimo del beneficio fiscale

a quello stabilito dal codice civile per le manutenzioni straordinarie.

In particolare, l'art. 1136, comma 4, c.c. prescrive che le manutenzioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio; per contro per l'approvazione dei lavori da sismabonus e Superbonus è sufficiente una delibera assembleare assunta con un numero di voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Tale previsione ricalca pedissequamente quanto già previsto a livello generale dalla legge n. 10/1991 che ha introdotto norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili.

Se i quorum deliberativi degli interventi di efficientamento non rappresentano, dunque, una novità assoluta, è invece significativo l'aver attribuito all'assemblea dei condomini anche la facoltà di approvare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Anche tale decisione sarà assunta con i quorum deliberativi anzidetti, e potrà essere deliberata anche in una assemblea diversa, e successiva, rispetto a quella che ha approvato gli interventi che danno diritto alle agevolazioni da sismabonus e Superbonus.

**Gli interventi sulle parti comuni e quelli sui singoli appartamenti.** Le maggiori detrazioni introdotte dal decreto Rilancio sono subordinate al miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

Al fine di dimostrare tale

requisito sarà dunque necessario confrontare l'attestato di prestazione energetica (Ape) pre intervento e quello risultante post intervento.

Il condominio andrà considerato nel suo complesso e, quindi, ai fini del miglioramento energetico di due classi rilevano anche eventuali interventi effettuati dai condomini sulle proprie unità immobiliari. È dunque di fondamentale importanza che l'analisi di fattibilità delle opere da Superbonus negli edifici in condominio tenga in debita considerazione anche eventuali interventi che competono ai proprietari delle unità immobiliari che lo compongono.

**Il beneficio fiscale in capo al condominio.** Nell'impianto della norma, il condominio è individuato tra i soggetti che effettuano l'intervento di efficientamento energetico, mentre il condomino è il soggetto beneficiario della detrazione fiscale connessa.

Questo comporta che tutti gli adempimenti, compresi quelli dichiarativi, connessi all'operatività del beneficio fiscale competono al condominio, mentre il condomino calcolerà la detrazione spettante in funzione della spesa imputata sulla base dei millesimi di proprietà, o dei diversi criteri di ripartizione adottati, ed effettivamente rimborsata al condomino.

Quindi, il condomino potrà vedersi riconosciuta una detrazione anche maggiore di quella afferente la singola unità immobiliare.

Ai fini dell'esercizio del diritto di detrazione, il condomino avrà cura di conservare tutta la documentazione inerente la spesa, compresa copia delle asseverazioni e del visto di

conformità, posto che eventuali irregolarità per l'utilizzo di una detrazione non spettante saranno comunque imputabili al soggetto che ha esercitato l'opzione, quindi il solo condomino.

Come evidenziato in precedenza, nel caso in cui il condomino intenda cedere il credito o ottenere lo sconto in fattura è indispensabile che tali opzioni siano state preventivamente, e validamente, deliberate dall'as-

semblea.

La delibera assembleare, pur rappresentando un presupposto di validità per l'utilizzo del credito secondo dette modalità alternative, non vincola il condomino.

Infatti, in considerazione del fatto che la detrazione attiene alla posizione personale del singolo condomino, è ben possibile che solo alcuni optino per lo sconto in fattura, o la cessione del credito, mentre altri decidano per l'utilizzo in detrazione.

**La responsabilità in capo all'amministratore di condominio.** Sebbene la responsabilità dell'utilizzo indebito delle agevolazioni in commento è del solo contribuente-condomino, l'amministratore, quale rappresentante del condominio, è direttamente responsabile per la perdita del beneficio fiscale da parte di un condomino, allorché sia accertato il mancato rispetto degli obblighi ex lege previsti e il condomino abbia subito, per tale ragione, il disconoscimento da parte dell'Agenzia delle entrate dei benefici fiscali.

—© Riproduzione riservata—

### SEGUE DALLA PRIMA PAGINA

diversamente da quello che succede ora, non sarà più possibile impiegare disponibilità presenti su altre sue linee di credito per compensare eventuali inadempimenti ed evitare la classificazione in default.

Si tratta di una disposizione in grado di mettere in difficoltà quasi la metà delle piccole e medie imprese italiane, che già oggi ha notevoli problemi di liquidità e sottocapitalizzazione. E riemergere da questa situazione non sarà per nulla facile. Secondo l'Abi, «devono trascorrere almeno tre mesi dal momento in cui non sussistono più le condizioni per classificare il cliente in default», cioè dopo aver pagato fino all'ultimo euro, ma «il ritorno in bonis del cliente non determina l'automatica cancellazione della posizione di residuo arretrato nella Centrale Rischi della Banca d'Italia e nei Credit Bureau privati». Inoltre, un cliente che, nonostante abbia ottenuto misure di sospensione o rinegoziazione sul proprio debito, venga poi comunque classificato in default, dovrà osservare prescrizioni aggiuntive, per uscire da tale stato. In ogni caso, deve trascorrere almeno un anno dal momento della concessione della misura. Quindi, nessuna garanzia di tempi rapidi e massima discrezionalità della banca. Sabbie mobili dalle quali diventa quasi impossibile uscire.

Secondo Confesercenti «sarebbero in pericolo almeno 42 mila piccole attività del commercio, dell'artigianato, dell'industria e dei servizi, che pur di non fallire potrebbero vedersi costrette a ricorrere a finanziamenti illegali». Una cosa è certa. Se queste folli disposizioni dovessero entrare realmente in vigore, il danno sarebbe enorme. Non solo per le imprese e le persone fisiche che, non riuscendo a far fronte ai propri debiti, verrebbero messi automaticamente in fuorigioco, anche per somme modestissime. Ma pure perché le banche, proprio per evitare il rischio di troppi crediti deteriorati, con i relativi accantonamenti, sarebbero costrette a stringere i rubinetti alle imprese, anche a quelle che al momento non hanno problemi. Con la conseguente asfissia di buona parte del sistema economico. È questo l'obiettivo dell'Unione europea?

Martino Longoni

—© Riproduzione riservata—