

ECONOMIA

Bonus Casa 110%

Le risposte degli esperti ai quesiti dei nostri lettori



Il 110% si fa anche se il condomino dice «no»

Sono proprietaria di un appartamento in una palazzina di totali quattro cespiti. Poiché non abbiamo l'amministratore e la partita Iva ed abbiamo intenzione di usufruire del 110%, chiedo come dobbiamo comportarci dal punto di vista contabile/amministrativo per la cessione del credito d'imposta. Preciso che un proprietario non ha reddito documentabile e non può pertanto usufruire del rimborso di Irpef. Se in quel condominio tre proprietari decidono in assemblea, di aderire al super-

bonus con interventi di isolamento termico (cappotto) e di sostituzione di infissi, decisione alla quale per legge il quarto condomino non può opporsi, questi potranno godere del credito d'imposta e potranno o detrarlo dalla dichiarazione del reddito o cederlo a terzi, obbligando il quarto condomino (senza redditi) ad affrontare la spesa senza possibilità di credito. Potrebbe essere una soluzione nominare un amministratore e chiedere partita IVA? //

FIORELLA E NEVIO - Brescia

La palazzina è considerata un condominio minimo, che in quanto tale non ha obbligo di nominare un amministratore e neppure di richiedere il codice fiscale. Come indicato nella circolare 24/2020 dell'Agenzia Entrate in questo caso un condomino si fa carico degli adempimenti da rispettare per beneficiare dell'agevolazione e utilizza il proprio codice fiscale per i vari documenti, fattura compresa. Il condomino è tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati ef-

fettuati su parti comuni dell'edificio. I soggetti che non possiedono redditi imponibili non possono beneficiare del superbonus né direttamente e neppure tramite cessione del credito. Diverso invece il caso in cui il contribuente che produce reddito imponibile fiscale non deve versare le imposte in quanto le stesse sono azzerate dalle detrazioni, come per esempio gli incapienti: questi soggetti possono cedere il credito oppure chiedere lo sconto in fattura sfruttando

così l'intera agevolazione. La costituzione del condominio con attribuzione del codice fiscale e la nomina di un amministratore potrebbe essere risolutiva affinché un soggetto esterno ai proprietari formalizzi quanto deciso dai condomini ed esegua tutti gli adempimenti richiesti. Per i lavori realizzati tutti i condomini possono fruire dell'agevolazione sia coloro che si sono espressi a favore sia coloro che hanno votato contro. //

CONFARTIGIANATO BRESCIA

Immobili della Chiesa I limiti del 110% per le parrocchie

Anche le parrocchie possono usufruire del Bonus Casa? //

GIORGIO - Brescia

Il Superbonus 110% si applica agli interventi effettuati dalle persone fisiche, dai condomini, dagli IACP e, a seguito delle modifiche introdotte in sede di conversione del decreto-legge, dalle Onlus, dalle organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale del terzo settore e, infine, dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, ma limitatamente ai locali adibiti a spogliatoi. Nel rispetto delle condizioni oggettive previste dall'agevolazione questi enti possono ottenere il Superbonus non solo per intervenire su fabbricati di proprietà, ma anche se lo fanno su quelli che hanno in affitto o in comodato, compresi quelli di proprietà delle parrocchie. Salvo diverse indicazioni - peraltro richieste da molti - le parrocchie sembra possano usufruire del Superbonus soltanto per le spese sostenute dal condominio per lavori sulle parti comuni dell'edificio e in proporzione al costo sostenuto in base ai millesimi di proprietà, così come già avviene per le società e i soggetti Ires in generale. //

ANCE BRESCIA

Casa ereditata Comproprietario con altri 10

Sono comproprietario insieme ad altre 10 persone con quote diverse di una casa in cui vorremo fare il cappotto. Pertanto non vi è condominio in senso tecnico ma solo unica casa intestata a diversi proprietari ognuno per propria differente quota ereditata. Abbiamo un conto corrente cointestato che vorremmo usare per pagare poi i lavori nel suo complesso. Tutti sosterranno le spese relative all'intervento ognuno per la propria quota di proprietà. E' possibile fare bonifici dal conto cointestato e poi indicare tutti i codici fiscali di ognuno. In banca mi hanno detto che è possibile indicare i codici fiscali ma non quote diverse ed anche che le fatture del Geometra e dell'impresa che fa i lavori devono contenere tutti i codici fiscali e la riparti-

zione delle quote. In ultimo nelle fatture dei vari fornitori devono essere indicati anche tutti i codici fiscali per avere diritto alla detrazione? //

MARIO - Brescia

Nel caso in questione pare di capire che si tratti di un unico edificio a destinazione residenziale in comproprietà fra 10 soggetti. Da un punto di vista professionale e pratico, sebbene poco gradito, in particolare per i soggetti che sono tenuti all'emissione della fattura, si consiglia l'emissione di nr. 10 fatture e di provvedere al pagamento delle stesse dal conto cointestato mediante nr. 10 bonifici autonomi. La norma in vigore prevede che le persone fisiche e gli amministratori di condominio (oltre che gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali) devono effettuare il pagamento dei lavori mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento (per esempio, «super bonus ai sensi dell'articolo 119, del DL 19 maggio 2020, n. 34»), il codice fiscale del beneficiario della detrazione (per il condominio, il suo codice fiscale e quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento, circolare 11/E/2014, risposta 4.3) e il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato; si tratta del cosiddetto bonifico «parlante», che comporta, all'atto dell'accredito dei fondi al fornitore, la trattenuta della ritenuta d'acconto dell'8%. L'emissione della fattura e relativo bonifico in forma autonoma e disgiunta dagli altri soggetti consentirebbe agli stessi ampia libertà di scelta in merito a chi affidare la predisposizione della propria dichiarazione dei Redditi. //

GIANLUIGI PRATI ODCEC BRESCIA

Condominio Proprietari residenti all'estero

Buonasera vivo in un condominio di 8 unità immobiliari di cui 4 appartengono a persone residenti all'estero, possiamo accedere al Superbonus? //

ROCCO - Brescia

La risposta è positiva. All'art. 119 D.L. 34/2020 (DL Rilancio) come modificato con la legge di conversione 17.7.2020 n. 77 e come richiamato nella risposta all'istanza di interpello



Il superbonus. Sul sito del GdB le risposte ai quesiti dei nostri lettori

all'Agenzia delle Entrate del 27.10.2020 n. 500 in linea con la nota Circolare 8.8.2020 n. 24/E «La detrazione, riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati». //

ANACI BRESCIA

In condominio I contrari obbligati alla cessione credito

Se in un condominio viene raggiunta la maggioranza per i lavori di cui all'oggetto, e tra questi vi sono due/tre condomini contrari, questi condomini sono obbligati a cedere il relativo credito? //

MARIANO - Brescia

Il quesito merita una premessa d'obbligo: l'utilizzo di una qualsiasi agevolazione è facoltativa e l'opzione per la cessione del credito è una facoltà offerta al cittadino ma anche al fornitore, che si concretizza se e solo se entrambi sono d'accordo. Il fornitore/cessionario non è obbligato ad accettare la cessione del credito, così come il cittadino che sostiene le spese non è costretto a cedere la detrazione. Fatta la premessa, si ricorda la risoluzione 49/E con la quale l'Agenzia delle Entrate, in risposta all'interpello su quali interventi poter prediligere l'esecuzione, ribadisce che, i singoli condomini hanno la possibilità di scegliere, per la parte di spesa a loro imputabile, la detrazione che ritengono più conveniente, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini a condizione che siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione, spetterà all'amministratore nella comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata indicare quali condomini han-

no esercitato l'opzione per la cessione del credito. Dal punto di vista strettamente condominiale e contrattuale alcune striature portano a ritenere che «salve le singole ipotesi contrattualistiche, si rileva che la fattispecie, come disciplinata dal legislatore, presenta alcune criticità civilistiche-applicative desunte dalla lettura del dettato normativo che prevede che l'assemblea condominiale con la maggioranza semplice (333,00 millesimi e la maggioranza degli intervenuti) delibera la cessione del credito», tale da far presumere la sottrazione al singolo partecipante al condominio del diritto personale, nonostante la cessione del credito ha ad oggetto un diritto personale di ogni partecipante al condomino ed è destinato ad incidere sulla situazione patrimoniale e fiscale personale si tiene a ribadire quanto sopra riportato. //

ANACI BRESCIA

Lo scarico fogne Ville a schiera collettore in comune

Siamo 7 villette a schiera tutte indipendenti ma con il collettore fognario in comune, possiamo aderire al Bonus 110%? //

SEVERINO - Brescia

Nella Circolare 24/E2020, l'Agenzia ha precisato che l'unità immobiliare è considerata «funzionalmente indipendente» in presenza di impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica e il riscaldamento di proprietà esclusiva. La Circolare in parola non richiama fra gli impianti di proprietà esclusiva anche quello fognario. La presenza di un collettore fognario comune è dovuta, inoltre, all'impossibilità tecnica di dotare ogni singola unità di una propria fognatura e, pertanto, rappresenta la quasi to-

talità delle situazioni esistenti. Si segnala, infine, che il servizio di depurazione viene pagato unitamente al servizio di fornitura dell'acqua e, pertanto, per analogia, potrebbe essere equiparato allo stesso. //

ANCE BRESCIA

Piccolo condominio Palazzina di quattro unità

Possiedo una unità immobiliare all'interno di una palazzina costituita da 4 unità immobiliari, di cui tre sono di altri singoli proprietari. L'unità immobiliare e le altre 3 sono poste tra di loro in comunicazione tramite il solito vano scala interno che attraversa i livelli, per poter raggiungere le singole abitazioni. Si tratta di un vano scala comune. Avendo io intenzione di eseguire opere di coibentazione delle pareti disperdenti esterne solo per la mia unità immobiliare non ho diritto all'incentivo 110% in quanto non dispongo di accesso esclusivo dall'esterno? //

ANGELO - Brescia

Presumendo che l'immobile in questione sia identificato come condominio, anche se minimo, l'intervento di coibentazione può beneficiare del superbonus a condizione che i lavori interessino l'involucro dell'edificio con un incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso. L'altro requisito richiesto è che tramite l'intervento si ottenga il miglioramento di due classi energetiche. Il caso proposto è simile a quanto trattato nella risposta numero 408 del 24/9/2020 fornita dall'Agenzia delle Entrate. //

CONFARTIGIANATO BRESCIA

Cessione credito I serramenti per 2 appartamenti

Ho donato a mia figlia l'appartamento nel quale vivo, ed anche l'appartamento soprastante che al momento è vuoto. I due appartamenti, unitamente ad un altro, costituiscono un condominio del 1976. Vorrei rifare i serramenti, e cedere il debito che contrarrò col falegname. Il preventivo è di circa 30 mila euro. Se i nuovi serramenti innalzeranno la classe energetica di 2 classi, il mio debito è cedibile? //

GIANANTONIO - Brescia

Il cambio dei serramenti, pur con miglioramento all'edificio di due classi energetiche, rientra tra gli interventi «trainati» per i quali è possibile usufruire del Superbonus 110% solamente in presenza di un intervento «trainante» quale il cappotto e/o la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale. In assenza del cambio della caldaia e del cappotto, sarebbe possibile ai fini del 110% il solo cambio dei serramenti solamente ed il regolamento del comune vieta la realizzazione del cappotto così come a volte avviene nei centri storici. Qualora per i motivi sopra indicati non si potesse applicare il 110%, per la sostituzione dei serramenti si può accedere al 50% o al 65% e la cessione del debito nei confronti del fornitore la si può attuare mediante lo «sconto in fattura» del 50% o del 65% al quale però il fornitore non è obbligato ad aderire. In alternativa allo sconto in fattura è possibile anche optare per la cessione del credito ad una banca, assicurazione e/o intermediario finanziario in quanto il DL rilancio ha esteso questa possibilità anche ai bonus diversi dal 110%. //

ASSOCIAZIONE ARTIGIANI

Entrata in comune Indipendenza requisito essenziale

La casa che sto per acquistare si trova al primo piano, in un complesso con un appartamento al piano terra, uno al piano primo ed uno al piano secondo. L'ingresso è indipendente dalla strada, che porta al giardino di proprietà. Dal giardino è necessario accedere ad una scala in comune col piano secondo per raggiungere il mio appartamento. Ho i requisiti per accedere al Superbonus? //

VERONICA - Brescia

Il quesito evidenzia la mancata indipendenza funzionale dell'appartamento al primo piano in quanto l'accesso avviene per il tramite di una parte comune che è la scala. Di conseguenza i requisiti per poter accedere autonomamente al Superbonus 110% non ci sono mentre è possibile accedervi come condominio o come condominio minimo in quanto nel caso descritto il condominio minimo sussiste automaticamente. //

ASSOCIAZIONE ARTIGIANI