

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Condominio ridotto e 110%: a tre domande, tre nuove risposte

14 Dicembre 2021

Ribadita l'ammissione alla maxi detrazione degli altri eventuali costi collegati alla realizzazione e al completamento degli interventi agevolati, ma sempre con l'attestazione di un tecnico abilitato



In caso di lavori da *Superbonus* effettuati su un condominio minimo, chi deve effettuare i pagamenti, per non perdere l'agevolazione? Qual è il limite di spesa ammesso per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento? L'installazione di grate alle finestre è "trainata" nel beneficio? Sono, in estrema semplificazione, i tre quesiti risolti dall'Agenzia con la **risposta n. 809** del 14 dicembre 2021 che, come di

consueto, trae spunto dai documenti di prassi emanati per chiarire la portata e i dettagli delle disposizioni di riferimento (articoli 119 e 121 del decreto "Rilancio").

E così, riguardo alla prima domanda, concernente la possibilità per i condòmini di un condominio minimo di pagare indifferentemente ognuno la propria quota al fornitore (con fatture intestate ai singoli condòmini) o di incaricare uno di essi di effettuare il pagamento del totale (con fatture intestate al condòmino incaricato), l'Agenzia ricorre alla circolare n. 24/2020. In tale documento, infatti, nel ricordare che per i mini condomini, a differenza dei "grandi", non è necessaria, tra l'altro, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio), ha precisato che, di conseguenza, al fine di beneficiare del *Superbonus*, per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini, non essendo tenuti a richiedere il codice fiscale del condominio, possono utilizzare il codice fiscale del

condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti.

Pertanto, nel caso in esame, le fatture dovranno essere emesse nei confronti del condòmino che effettua - o di entrambi i condòmini che effettueranno - anche i correlati adempimenti. Poi aggiunge che la detrazione spetta anche a colui che non risulta intestatario del bonifico e/o della fattura, nella misura in cui abbia effettivamente sostenuto le spese, a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulta, invece, intestatario dei predetti documenti (una precisazione fornita con la circolare n. 7/2021 in tema di agevolazioni per ristrutturazioni edilizie e di efficientamento energetico, ma applicabile anche ai fini del *Superbonus*). Per accedere alla detrazione è, però, indispensabile che i documenti di spesa, fin dal primo anno di fruizione del beneficio, siano integrati con il nominativo di chi ha pagato e con l'indicazione della relativa percentuale.

Ciascun condòmino, inoltre, indipendentemente dalla scelta effettuata dall'altro, potrà decidere di usufruire direttamente della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, o di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito (articolo 121 del DL "Rilancio").

In relazione alla seconda domanda, riguardante l'individuazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus* per l'intervento "trainato" di sostituzione della caldaia di riscaldamento condominiale con una alimentata da biomasse combustibili, l'amministrazione - ricordando, tra l'altro, che tale intervento è ammesso al *Superbonus* solo se eseguito congiuntamente a un intervento finalizzato all'efficienza energetica "trainante", nel caso in esame l'isolamento termico dell'involucro esterno dell'edificio - chiama all'appello, invece, la circolare n. 30/2020. In questa occasione ha osservato che, per quanto riguarda la spesa massima ammissibile, la norma di riferimento (comma 2, articolo 119, DL "Rilancio") prevede un limite massimo di detrazione spettante e stabilisce infatti che l'aliquota del 110% si applica "*nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente*". In tale ipotesi, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* è necessario dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

A conti fatti, considerato che l'articolo 14, comma 2-bis, del DL n. 63/2013 stabilisce che, per i lavori di efficientamento energetico, la detrazione massima è pari a 30mila euro, il limite di spesa ammesso al *Superbonus*, sarà di 27.273 euro.

Infine, le grate alle finestre. Anche in questo caso, arriva in soccorso la circolare n. 30/2020, che ribadisce che il *Superbonus* spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato.

Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun lavoro, pertanto, i costi sostenuti per

l'installazione delle grate alle finestre saranno attratti nella maxi detrazione, a condizione che un tecnico abilitato attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti dalla norma, la congruità delle relative spese sostenute e il collegamento dell'opera alla realizzazione e al completamento degli interventi agevolati.

In caso contrario, per tali spese sarà comunque possibile fruire della detrazione prevista per le ristrutturazioni edilizie, senza, però, poter optare per la cessione del credito o dello sconto in fattura.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/condominio-ridotto-e-110-tre-domande-tre-nuove-risposte>