

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E LA GESTIONE DELLE PRATICHE DEL SUPERBONUS CON GLI ISTITUTI DI CREDITO O ALTRI ENTI E L'ADE.

Indice degli argomenti

- 1. Gli strumenti necessari alla gestione della pratica presso l'ENEA, il Genio civile e l'ADE**
- 2. La cessione del credito d'imposta**
- 3. Lo sconto in fattura**
- 4. La fatturazione da parte dell'azienda incaricata per i lavori sulle parti comuni**
 - 4.1 La fatturazione degli interventi trainanti**
 - 4.2 La fatturazione degli interventi trainati**
- 5. Le problematiche introdotte dalla normativa c.d. antifrode di cui all'art. 30, LEGGE 30 dicembre 2021, n. 234, G.U. 310 del 31/12/2021**
- 6. Possibili coperture assicurative**

1. Gli strumenti necessari alla gestione della pratica presso l'ENEA, il Genio civile e l'ADE

Per poter portare avanti in maniera corretta tutto il complesso iter per l'utilizzo dei numerosi vantaggi messi a disposizione dal c.d. Superbonus al 110%, pressoché a costo zero per i proprietari e/o aventi diritto, è importante ricordare che, è necessario formalizzare, con uno specifico punto all'O.d.G. di un'assemblea, la volontà di accedere al citato bonus e la volontà di eseguire lavori di "Ecosismabonus 110%", e nello specifico *Interventi Trainanti*: cappotto sismico e comunque interventi tali che comportino il miglioramento di almeno una classe sismica dell'intero immobile; interventi di miglioria termica che arrivino ad incrementare di almeno due classi energetiche l'intero edificio, ed "*Interventi Trainati*", solo ed unicamente per i proprietari che ne faranno espressa e specifica richiesta: impianto di climatizzazione ed acqua calda sanitaria, infissi, oscuranti, solare termico, solare fotovoltaico, batterie di accumulo per solare fotovoltaico, building automation (Termini con cui si indica, in generale, l'insieme degli strumenti di automazione e regolazione intelligente che permettono di "controllare" e rendere automatiche alcune operazioni all'interno di un edificio, consentendo al contempo una riduzione dei consumi energetici.), superamento delle barriere architettoniche compresi gli ascensori.

Considerando inoltre che il committente dei lavori è il condominio, il quale rappresentante pro tempore è l'amministratore, sarebbe altrettanto necessario che l'assemblea desse mandato all'amministratore al fine di espletare tutte le pratiche necessarie e correlate per l'accesso al Superbonus.

Quanto sopra comporterà la redazione e trasmissione agli organi di riferimento quali: l'ENEA, il Genio Civile e L'Agenzia delle Entrate, di tutta una serie di documenti che dovranno essere firmati digitalmente, e caricati nelle specifiche piattaforme anche dall'amministratore, il quale dovrà quindi dotarsi di CNS (Carta Nazionale Servizi), che sarà quindi strumento indispensabile per eseguire le procedure di trasmissione dei vari file.

2. La cessione del credito d'imposta

Una volta individuato il General Contractor o Capocommessa (vedi corso di aggiornamento 2021), al quale affidare sia la parte esecutiva vera propria dei lavori, sia la parte progettuale:

- a) Progettazione sismica.
- b) Progettazione termica.
- c) Progettazione Architettonica

sia la parte della organizzazione e verifica dei lavori affidata a figure professionali:

- d) Direttore dei lavori architettonici.
- e) Direttore dei lavori strutturali

sia la parte, obbligatoria, riguardante la sicurezza sul posto di lavoro demandata a specifiche figure tecniche:

- f) Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione.
- g) Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori,

sia la parte inerente alle indagini preliminari e propedeutiche alla progettazione e alla esecuzione delle opere, al fine di raggiungere le migliorie necessarie per avere l'accesso ai benefici fiscali del Superbonus:

- h) Laboratorio di analisi strutturali,

i) Laboratorio analisi geognostiche (la procedura di analisi dei campioni del terreno raccolto in sede geognostica)

e non ultimo, per importanza, l'individuazione del Collaudatore che rilascerà le attestazioni di fine lavori e della corretta e buona esecuzione ad "opera d'arte", tutte figure che dovranno essere indicate ed incaricate con procedura telematica, sugli appositi portali a cui si sarà registrato l'amministratore quale committente; ci sono diverse vie per ottenere la maxi-detrazione: il recupero delle spese in 5 anni tramite la dichiarazione dei redditi, la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura

Privati e imprese hanno **due alternative, oltre alla fruizione diretta della detrazione** in dichiarazione dei redditi: lo sconto in fattura o la cessione del credito.

In alternativa alla fruizione diretta e allo sconto in fattura, i contribuenti possono optare per la **cessione a terzi del credito di imposta corrispondente alla detrazione spettante**. Che cosa significa?

In pratica il **beneficio fiscale** non sarà più una detrazione utilizzabile in dichiarazione dei redditi, ma **diventerà un credito di imposta utilizzabile in compensazione da cedere a terzi**, con facoltà di successive cessioni. Questa opzione – per la quale è necessaria una comunicazione telematica asseverata da un soggetto abilitato e controfirmata digitalmente dall'amministratore di condominio – può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (il cosiddetto "SAL", che non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo).

Il primo stato di avanzamento deve riferirsi al raggiungimento dell'esecuzione di almeno il 30% di tutti i lavori dell'intervento medesimo e il secondo ad almeno il 60%, sempre di tutti i lavori, mentre il saldo del residuo 40%, dovrà essere quello definitivo a chiusura di tutti gli interventi programmati ed eseguiti.

Discorso a parte riguarda gli **incapienti**, cioè i soggetti non tenuti a pagare l'Irpef, perché hanno un reddito troppo basso secondo i limiti fissati dalla legge, o in generale chi, pur pagando l'Irpef, non ha sufficiente capienza fiscale e si troverebbero impossibilitati a fruire della detrazione.

3. Lo sconto in fattura

Questa opzione permette sempre al contribuente di non tirar fuori un solo centesimo, nemmeno per un anticipo, e all'impresa di recuperare l'importo del lavoro svolto tramite un credito d'imposta. Secondo il testo del **decreto Rilancio** convertito in legge dal Parlamento, lo **sconto in fattura** relativo al **superbonus del 110%** «è un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari». In altre parole: il contribuente commissiona il lavoro (purché venga fatto, ad oggi, **entro il 31 dicembre 2023**), l'impresa edile lo effettua ed applica lo sconto del 100% sul costo dell'opera. Il committente, cioè il contribuente non paga alcunché. L'impresa avrà la facoltà di **recuperare dalle tasse i soldi anticipati** oppure di cedere il credito d'imposta ad un altro soggetto. In estrema sintesi, su quegli stessi lavori che danno diritto all'agevolazione – sempre che ci siano i requisiti – è possibile fare diverse scelte di pagamento. La prima (che, in realtà, sono due) porta a non dover aprire il portafoglio per la realizzazione degli interventi agevolati. In pratica, si

fanno **gratis** tramite la **cessione del credito d'imposta** oppure, appunto, lo **sconto in fattura**. In questi due casi, dunque, il beneficio **copre il 100% della spesa**.

L'altra possibilità è quella, per così dire, più classica. Prevede il pagamento dei lavori con bonifico parlante per poi portare la spesa in detrazione in sede di dichiarazione dei redditi. In questo modo, verrà recuperato il 110% del costo dei lavori in cinque rate annue di pari importo.

C'è, però, un caso in cui lo sconto in fattura (o la cessione del credito d'imposta) può essere **più conveniente**.

Si tratta del contribuente che **non ha Irpef da pagare**. C'è inoltre da ricordare che, la maxi-detrazione, va scomputata dall'imposta sui redditi da versare e che, quindi, se questa imposta non c'è si perde la possibilità di recuperare i soldi in cinque anni. Ecco che, allora, conviene fare prima due conti e, se ci si trova in una situazione come questa, scegliere come **metodo di pagamento** la cessione del credito o lo sconto in fattura. Per poter beneficiare dello **sconto in fattura** e del relativo **superbonus** (vale anche per la cessione del credito), è necessario il **visto di conformità**, si cui si certifica che ci sono tutti i presupposti per poter ottenere l'agevolazione.

Il visto di conformità può essere rilasciato da:

- un commercialista;
- un esperto contabile;
- un consulente del lavoro;
- un perito;
- un esperto iscritto agli appositi elenchi della Camera di Commercio;
- il responsabile dell'assistenza fiscale del Caf.

I dati relativi allo sconto in fattura (come per la cessione del credito) vanno comunicati all'Agenzia delle Entrate esclusivamente per via telematica, tramite anche il soggetto che lo rilascia con la firma, in formato digitale, sempre dell'amministratore di condominio.

4. La fatturazione da parte dell'azienda incaricata per i lavori sulle parti comuni

4.1 La fatturazione degli interventi trainanti

Un aspetto, concreto, che a seguito dei vari aggiornamenti legislativi deve essere tenuto presente dagli amministratori di condominio, per evitare problematiche, nell'accettazione dei flussi telematici, indirizzati all'AdE è come l'azienda, o meglio il General Contractor dovrà fatturare gli "*Interventi Trainanti*", e cioè:

- miglioria di almeno una classe sismica – efficientamento sismico,
- miglioria di almeno due classi energetiche,
- sostituzione caldaia centralizzata con una di ultima generazione, ad esempio a condensazione.

Essi dovranno esser fatturati singolarmente, cioè una fattura per ogni tipologia d'intervento, per ogni singolo SAL (Stato Avanzamento Lavori) 30% per il primo SAL, un altro 30% per il secondo SAL ed il restante 40% per il saldo a fine lavori, per ogni singolo codice fiscale degli aventi diritto, per ogni singola quota-parte spettante.

4.2 La fatturazione degli interventi trainati

Identico discorso vale per tutti gli interventi trainati che verranno effettuati, così il General Contractor dovrà emettere una singola fattura per ogni tipologia d'intervento:

- sostituzione degli infissi, sia per le parti comuni che per le singole unità immobiliari con tipologie ad alta efficienza,
- schermature solari che anch'esse concorrano all'efficientamento energetico,
- impianti climatizzazione a pompa di calore,
- caldaie per riscaldamento dei singoli appartamenti e la produzione di acqua calda sanitaria a condensazione,
- fotovoltaico,
- impianti di accumulo per fotovoltaico,
- solare termico,
- building automation,
- superamento delle barriere architettoniche;
- per ogni singolo SAL e per il saldo a fine lavori, per ogni singolo codice fiscale degli aventi diritto, per ogni singola quota-parte spettante.

5. Le problematiche introdotte dalla normativa c.d. antifrode di cui all'art. 30, LEGGE 30 dicembre 2021, n. 234, G.U. 310 del 31/12/2021

A seguito di alcuni abusi e/o vere e proprie frodi messe in atto ai danni dell'amministrazione pubblica nell'accesso al Superbonus edilizio, ed in relazione ai controlli che l'Agenzia delle entrate porrà in essere relativamente alle lettere a-b-c dell'art. 122 bis Legge 234 del 30 dicembre 2021, la richiamata Legge di Bilancio 2022 e cioè:

- a) *“alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria,”* con ciò intendendo riferirsi, ad esempio, alla pressoché continua sorveglianza sulle eventuali variazioni dei soggetti aventi diritto ad usufruire dei bonus fiscali;
- b) *“ai dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni a cui detti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria,”*
- c) *“ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma.”*

Si vuole, quindi, escludere tutti coloro i quali hanno un contenzioso piuttosto rilevante con uffici tributari e/o finanziari dall'accesso ai bonus fiscali. Purtroppo la dizione, almeno in questa formulazione, rimane piuttosto generica e non specifica i tempi di tali accertamenti, che certo non saranno mai veloci o tempestivi, le modalità con cui sia possibile sanare le situazioni, tanto che, le aziende e/o i General Contractor, hanno già cominciato a far presente che: nel caso in cui la pratica telematica per l'ottenimento del credito d'imposta, sia oggetto di controllo e di successivo scarto da parte dell'Agenzia delle Entrate per cause non imputabili

all'azienda e/o al General Contractor, ma solo ed unicamente imputabile al committente condominio/condomino, l'azienda e/o il General Contractor sarà costretta alla sospensione del cantiere fin quando non sarà risolta la problematica che ha causato il blocco della pratica; ma soprattutto, se tale problematica, dopo gli opportuni approfondimenti inerenti la soluzione, non dovesse essere risolta da parte del/i condominio/condomini il soggetto titolare dell'appalto sarà costretto al recupero delle somme direttamente nei confronti del/i condominio/condomini, in relazione al SAL di riferimento.

Nel caso in cui il committente condominio/condomino intenda continuare in ogni caso i lavori anche dopo il blocco da parte dell'Agenzia delle Entrate del SAL di riferimento, l'Appaltatore potrà, comunque, rendersi disponibile a terminare i lavori, e l'importo degli stessi sarà interamente a carico del/i condomino/condomini, ed in questo senso e con queste modalità, i prossimi contratti, sarebbe bene che siano integrati questo anche per rendere edotti e responsabilizzare, della mancata informazione di tali circostanze, l'intera compagine condominiale, ed è questo un'ulteriore compito, responsabilità e attenzione che rimane in capo all'amministratore al fine di evitare contenziosi di difficile soluzione e di notevole entità. Un possibile strumento che in via meramente cautelativa potrebbe essere ipotizzato nell'uso di una specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 nel quale, tra l'altro, si dichiara che non ricorrono le condizioni di cui al citato art. 30.

6. Possibili coperture assicurative

L'ultimo tema che si riallaccia alle precedenti problematiche è come, e in che maniera, sia possibile salvaguardare, da danni particolarmente ingenti, tutta l'operazione relativa al Superbonus.

Ci sono principalmente problemi che riguardano la sicurezza sul lavoro, ed in questo senso la scelta di un Appaltatore, azienda o General Contractor, che abbia un'organizzazione adeguata al compito che le viene affidato, la periodica presentazione di uno strumento quale il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva), la chiara identificazione di figure come il Responsabile della Sicurezza sia in fase di Progettazione che in fase di Esecuzione dei lavori, possono mettere al riparo da possibili conseguenze.

Altro elemento è costituito da una adeguata assicurazione stipulata dall'Appaltatore che sia significativa, con coperture che si riferiscono al reale valore dei lavori in esecuzione. Un altro fronte è quello delle coperture assicurative che devono avere le varie figure tecniche, che dovranno asseverare i vari aspetti delle lavorazioni, della progettazione e della verifica sulla congruità dei prezzi dei lavori.

Altro punto che, sebbene al momento nessuna assicurazione stia prevedendo, sarà un tema che in qualche modo dovrà esser preso in considerazione, è quello che riguarda le conseguenze, ed i rischi connessi, a quanto previsto nel c.d. decreto "antifrode", che nel caso in cui si dovessero verificare esporrebbero l'intera operazione ad un rischio di notevole entità.

L'ultimo punto è quello di rivedere le polizze in corso per gli aspetti connessi al mutato valore dell'immobile conseguente al completamento dei lavori e, a tutte le migliori poste in essere e messe in campo e, non ultimo, la previsione di una copertura dei danni e dei sinistri provocati e o dipendenti dai lavori, sui singoli condomini.