

CONDOMINIO E FISCO

Anno 2021

Indice

1. Gli adempimenti fiscali dell'amministratore di condominio.

- 1.1 Richiesta codice fiscale
- 1.2 Che cosa è il codice fiscale
- 1.3 Come si richiede il codice fiscale
- 1.4 Modalità di presentazione
- 1.5 Richiesta di codice fiscale per condomini muniti di partita iva
 - 1.5.1 Modalità di compilazione del modello AA7/9
- 1.6 Conservazione dei documenti contabili e fiscali (prescrizioni)
- 1.7 Compilazione e trasmissione del modello AC per il 740 oppure mod. K per il 730.

2. Gli adempimenti fiscali del condominio

- 2.1 Ritenute d'acconto del condominio, fatture, F24
- 2.2 Ravvedimento operoso
- 2.3 Certificazione unica e Modello 770
- 2.4 Comunicazioni per detrazioni fiscali
- 2.5 Imu e Tasi
- 2.6 Redditi del condominio e relative imposte
- 2.7 Proventi derivanti dalla cessione di energia elettrica (fotovoltaico)
- 2.8 La società di fatto condominiale
- 2.9 La trasmissione telematica

3. Le agevolazioni fiscali del condominio e gli adempimenti collegati

- 3.1 Bonus fruibili e relativo beneficio fiscale
- 3.2 Super bonus 110%.....
- 3.3 Modalità di fruizione di benefici fiscali alternative
 - 3.3.1 Sconto in fattura e cessione del credito
 - 3.3.2 Modalità di esercizio dell'opzione

3.4 Comunicazione agenzia delle entrate e relativo contenuto

4. Requisiti per l'accesso al superbonus

4.1. Adempimenti necessari

4.2. Visto di conformità

4.3. Asseverazione

5. Soggetti interessati alla detrazione

6.L'agevolazione IVA

7. Conclusioni

BIBLIOGRAFIA.....

Circolare numero 24/E Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020

L'Agenzia informa Superbonus 110% aggiornato a Febbraio 2021

L'Agenzia informa Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali

Circolare numero 204 del 06/11/2000 Ministero delle Finanze

Circolare numero 11/E Agenzia delle entrate del 21 maggio 2014

Risoluzione 10/E Agenzia delle entrate 27 febbraio 2020

Risoluzione 67 Agenzia delle entrate 20 settembre 2018

Risoluzione 84/e Agenzia delle entrate 10 agosto 2012

Risoluzione 84/e Agenzia delle entrate 5 dicembre 2018

Prot. 2021/51374 Agenzia delle entrate

Prot.2020/283847 Agenzia delle entrate

Prima di iniziare l'argomento, ricordiamo che l'amministratore **assume l'incarico** a seguito dell'assemblea di nomina, e dopo la sua accettazione dello stesso.

La **rappresentanza fiscale** dell'amministratore si acquisisce dal momento in cui viene presentato all'Agenzia delle Entrate il modello AA5/6 o AA7/9.

1. Gli adempimenti fiscali dell'amministratore di condominio

1.1 Richiesta codice fiscale

I soggetti diversi dalle persone fisiche, quali enti, associazioni, condomini ecc. non esercitano un'attività commerciale e quindi non rileva ai fini iva, ma se svolgono qualsiasi attività a proprio nome **devono richiedere il codice fiscale** in qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

1.2 Che cos'è il codice fiscale?

Il codice fiscale è un codice identificativo attribuito ad ogni contribuente, (persona fisica e non).

Per i soggetti diversi dalle persone fisiche, il codice fiscale è formato da 11 numeri di cui:

i primi 7 individuano il contribuente attraverso numero progressivo

i successivi 3 individuano l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate interessato

l'ultimo è un carattere di controllo, calcolato sulla base dei primi 10.

Mediante detto codice, la cui indicazione è spesso richiesto dei vari modelli fiscali, l'Amministrazione finanziaria controlla il corretto adempimento degli obblighi fiscali del soggetto interessato (condominio).

1.3 Come si richiede il codice fiscale?

La richiesta del codice fiscale dai soggetti diversi dalle persone fisiche tra cui i condomini, avviene mediante la presentazione del modello AA5/6 "domanda di attribuzione codice fiscale, comunicazione variazione dati, avvenuta fusione, concentrazione, trasformazione ed estinzione" approvato dall'Agenzia delle Entrate con provvedimento 21 dicembre 2009.

Il modello può essere scaricato dai siti dell'Agenzia delle Entrate www.agenzia.entrato.gov.it o dal sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze www.finanze.gov.it

Il modello AA5/6 è formato da tre facciate:

la prima contiene le informazioni relative alla privacy

la seconda deve essere compilata con i dati richiesti per l'attribuzione del codice fiscale o per informare l'Agenzia delle Entrate delle eventuali variazioni rispetto ai dati precedentemente comunicati. Ciò significa che qualora si costituisca un nuovo condominio va richiesto il codice fiscale

e vanno dichiarati i dati relativi all'eventuale amministratore; viceversa se il condominio ha già attribuito un codice fiscale, il modello verrà utilizzato per la comunicazione dei nuovi dati dell'amministratore.

1.4 Modalità di presentazione

il modello AA5/6 per la richiesta di attribuzione del codice fiscale può essere presentato in forma cartacea direttamente ad un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, indipendentemente dal domicilio fiscale del contribuente, oppure a mezzo servizio postale, trasmettendo un'unica copia mediante raccomandata, allegando la copia del documento di identità di chi presenta il modulo. Il modello si considera presentato il giorno della spedizione.

Per richiedere il codice fiscale occorre compilare il primo riquadro, QUADRO A, barrando la casella 1 (attribuzione del codice fiscale), e indicare la data del verbale dell'assemblea che delega l'Amministratore per la richiesta del codice fiscale del condominio. Tutte le altre caselle devono rimanere vuote. Andranno compilate in futuro per richiedere variazioni. Nel QUADRO B occorre indicare alla Denominazione il nome del Condominio, (es. Condominio delle Magnolie), la natura giuridica che individua il condominio (51). Alla data di approvazione bilancio non bisogna mettere nulla, al codice di attività e descrizione va indicato il 97.00.00 "attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro domestico". Occorre quindi indicare la sede legale indicando l'indirizzo, mentre non va indicato nulla nel riquadro relativo al domicilio fiscale. Nel QUADRO C vanno indicati i dati del rappresentante legale del soggetto per il quale viene richiesto il codice fiscale.

In questo quadro va indicato:

se non è stato nominato un amministratore non essendocene obbligo (condominio fino a 8 condomini) i dati identificativi del condomino che presenta il modello su delega degli altri condomini; se è stato nominato un amministratore (facoltativamente o per obbligo se il condominio è composto da più di 8 condomini) i dati identificativi dell'amministratore (denominazione o se persona fisica cognome, nome, ecc.), il codice carica 13 "Amministratore di condominio". La compilazione del QUADRO D non interessa il condominio, mentre al QUADRO ALLEGATI vanno indicati i documenti che interessano l'Agenzia, e cioè la visura catastale, la delibera assembleare di costituzione del condominio, o eventualmente documento attestante che il soggetto che richiede il codice fiscale è autorizzato da parte del condominio, quindi il verbale di nomina dell'amministratore se i condomini vi hanno provveduto, oppure una dichiarazione con la quale gli altri condomini delegano uno dei condomini all'uopo incaricato, la quale va corredata da fotocopia di identità di tutti i condomini.

Per la richiesta di attribuzione del codice fiscale, il mod. AA5/6 può essere presentato solo con modalità cartacea, per le variazioni i dati possono essere comunicati anche tramite intermediario in modalità telematica.

Il modello deve essere sottoscritto, a pena di nullità, dal soggetto che ha richiesto il codice fiscale per il condominio e pertanto dall'amministratore del condominio, oppure da uno dei condomini, come già specificato poc'anzi. Il QUADRO DELEGA va compilato in caso che il modello sia presentato da persona incaricata, che dovrà a sua volta portare una copia del documento di identità del rappresentante in qualità di delegante. Il QUADRO IMPEGNO ALLA TRASMISSIONE e' riservato all'intermediario, solo in caso di comunicazioni successive al rilascio del codice fiscale.

1.5 Richiesta di codice fiscale per condomini muniti di partita iva

La richiesta del codice fiscale in caso di **condomini con partita iva** avviene mediante la presentazione del modello AA7/9 "domanda di attribuzione del numero di codice fiscale e dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini iva (soggetti diversi dalle persone fisiche)".

1.5.1 - Modalità di compilazione del modello AA7/9

Il modello è formato da 5 facciate, di cui

La prima relativa alle informazioni sulla privacy

Le altre devono essere compilate con i dati richiesti per l'attribuzione del codice fiscale e della partita iva, oppure per informare l'Agenzia delle Entrate delle eventuali variazioni rispetto ai dati precedentemente comunicati.

Nel quadro A va barrata la casella 1 qualora trattasi di nuova richiesta, indicando in particolare la data di inizio attività, a data di registrazione non va indicato nulla, in quanto non siamo in presenza di atto costitutivo. La casella 2 va barrata nel caso di inizio attività con attribuzione di partita iva per i soggetti già in possesso del numero di codice fiscale, che iniziano un'attività rientrante nel campo di applicazione dell'iva. La casella C non va barrata. La casella 3 va barrata in caso di variazione di dati precedentemente comunicati da parte di soggetti in possesso del numero di partita iva; indicare quindi il numero di partita iva e la data di variazione. Questa casella va barrata anche qualora venga intrapresa una nuova attività in aggiunta ad altre già esercitate ovvero nel caso di cessazione di una o più attività esercitate ma con proseguimento di altre attività. La casella 4 va barrata nel caso di cessazione di attività, indicando il numero di partita iva e la data di cessazione. I soggetti che pur cessando l'attività rientrante nel campo di applicazione dell'iva, continuano ad esercitare attività non soggette ad iva utilizzando il codice fiscale attribuito, devono barrare la casella P. La casella 5 va

barrata nel caso di richiesta di duplicato del certificato di codice fiscale e partita iva, nel caso di smarrimento, indicando se possibile il numero di codice fiscale oppure il numero di partita iva.

N.B.: La data di inizio attività, di variazione dati o di cessazione attività non può essere successiva alla data di presentazione del modello.

L'inizio attività e le variazioni vanno comunicate entro 30 giorni dall'evento.

Nel quadro B va riportata la denominazione o ragione sociale senza alcuna abbreviazione, ad eccezione della natura giuridica, che per la società di fatto corrisponde alla sigla **S.D.F.** e al codice **23**, la sede legale che corrisponde all'indirizzo del condominio, barrando la casella SCRITTURE CONTABILI se nel luogo indicato sono conservate totalmente o parzialmente le scritture contabili previste dalla normativa tributaria. Nel riquadro attività esercitata va indicato il codice attività svolta in via prevalente; in caso di più attività va indicata quella prevalente con riferimento al volume di affari iva. Il codice di attività va desunto dalla classificazione delle attività economiche vigente al momento della presentazione del modello, disponibile presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e nel sito internet dell'Agenzia delle Entrate o del Ministero dell'Economia e delle Finanze. (ad esempio, per una società di fatto che inizierà l'attività di produzione di energia elettrica, il codice da inserire sarà 35.11.00.). Va indicata inoltre la descrizione dell'attività, il volume di affari che va indicato in caso di inizio attività ovvero qualora venga intrapresa una nuova attività che si presume prevalente, (tipo di dichiarazione 1,2 o 3 del quadro A) soltanto se il contribuente ritiene di realizzare nell'anno o nella frazione di anno, un volume di affari che comporti l'applicazione di disposizioni speciali connesso al **regime naturale**. "regime forfettario, semplificato, ordinario".

Detto volume di affari va rapportato all'annualità.

Il quadro C riguarda il rappresentante, e ne vanno riportati i dati. In questo caso il codice carica è 1, mentre non va indicata la data di inizio procedimento che riguarda altre casistiche (es curatori fallimentari ecc.).

Il quadro E va compilato per indicare i soggetti depositari delle scritture contabili, barrando la casella A in sede di inizio attività ovvero per l'indicazione di un nuovo luogo di conservazione, la casella C per comunicare la cessazione di un luogo di conservazione in precedenza comunicato.

Nel quadro Allegati andrà riportato eventuale verbale di assemblea costituente la società di fatto.

Gli ultimi due quadri riguardano la delega e la trasmissione telematica.

Il modello va firmato a pena di nullità, dall'amministratore.

1.6 Conservazione ed esibizione dei documenti contabili e fiscali

Ai sensi dell'art. 1130 n. 8 del C.C.

“conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini, sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio”

Art. 1130 bis c.1 ultima parte

“le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per 10 anni dalla data della relativa registrazione” (**prescrizione civilistica**).

N.B.: La **prescrizione fiscale** è normalmente di 5 anni dalla presentazione dei modelli salvo modifiche legislative.

1.7 Compilazione e trasmissione del modello AC per il 740 oppure mod. K per il 730.

L'amministratore di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno è tenuto a questo adempimento, indipendentemente dal fatto che al momento della compilazione o presentazione della dichiarazione sia passata ad altro soggetto. L'obbligo sussiste anche se la carica è stata conferita nell'ambito di un condominio con non più di otto condomini. Se l'amministratore di condominio è esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi, dovrà presentare il quadro AC unitamente al frontespizio del modello unico, con le modalità e termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.

Cosa va indicato nel quadro AC?

- 1) Nel quadro AC O K devono essere indicati per ciascun condominio il codice fiscale, la denominazione, l'indirizzo completo e il codice specifico di natura giuridica.
- 2) Relativamente a ciascun fornitore il cognome e il nome, la data e il luogo di nascita se persona fisica oppure la denominazione o la ragione sociale se altro soggetto, il codice fiscale, il domicilio fiscale nonché l'importo complessivo di beni e servizi effettuati nell'anno solare.
- 3) Le somme ad ogni titolo versate a supercondomini, comprensori, consorzi ecc. indicando il codice fiscale del ricevente.

Non devono essere indicati nel quadro AC o K:

- 1) Gli importi relativi a forniture di acqua, energia elettrica, gas.
- 2) Acquisti di beni e servizi che al lordo di iva non siano superiori a 258,23 per ciascun fornitore.
- 3) Fornitura di servizi che siano già stati assoggettati a ritenuta di acconto, per i quali viene compilata C.U. da parte del condominio.
- 4) Acquisti di beni e servizi soggetti alla ritenuta alla fonte da parte di poste o banche (Bonifici Parlanti). ¹

Non deve essere compilato il quadro AC O K in assenza di amministratore.

Con la circolare 6 novembre 2000 n. 204 il ministero delle finanze ha chiarito che: per i condomini con non più di quattro condomini (oggi otto vedi riforma lg 11 dicembre 2012 n. 220), in assenza della figura dell'amministratore, le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, provvederà ad applicare le ritenute alla fonte, ad effettuare i relativi versamenti e a presentare le relative dichiarazioni. Con riferimento a questo tipo di condominio, in mancanza di nomina dell'amministratore, non troveranno applicazione l'art.32, primo comma n. 8 ter), del DPR n. 600 del 1973, disciplinante il potere degli uffici delle entrate di richiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale, né l'art.7 nono comma, del DPR n. 605 del 1973 concernente l'obbligo dell'amministratore di condominio di comunicare gli acquisti effettuati nell'anno solare e i dati dei relativi fornitori.

2. Gli adempimenti fiscali del condominio (art.1130 c.c., n. 5)

2.1 Ritenute di acconto del condominio, fatture ed F24

In questi ultimi anni, gli adempimenti fiscali del condominio sono divenuti molteplici e la relativa gestione è diventata sempre più complessa a tal punto da dover essere spesso affidata a professionisti qualificati ed aggiornati.

Nonostante il condominio non sia un soggetto giuridico riveste comunque il ruolo **di sostituto di imposta**. Per questo, sia che sia amministrato da un amministratore professionista, sia che sia un amministratore interno ad amministrare, (nei casi previsti dalla legge), risponde degli obblighi fiscali per quanto attiene le parti comuni.

L'art. 21, comma 11, della legge n. 449 del 1997 ha introdotto le seguenti novità:

Con la lettera a), numero 1), ha indicato tra i soggetti di cui all'art. 23 del D.P.R. n. 600 del 1973 il **condominio**, che pertanto, a partire dal **1 gennaio 1998**, riveste la qualifica di sostituto di imposta.

¹ Risoluzione n. 67 Agenzia delle Entrate del 30/09/2018

Con la lettera b), numero 1, ha inserito un nuovo periodo nel primo comma dell'art.25 del D.P.R. n. 600 del 1973, in base al quale la ritenuta ivi prevista è applicata dal condominio sui compensi percepiti dall'amministratore del condominio medesimo;

Con la lettera e), ha inserito, nell'articolo 32, primo comma, del D.P.R. N. 600 del 1973, concernente i poteri degli uffici delle imposte, dopo il numero 8-bis, il numero 8-ter, in base al quale gli uffici possono richiedere agli amministratori di condominio negli edifici dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale.

Per questo motivo l'amministratore deve portare a compimento precise operazioni e rispettare una serie di obblighi fiscali per conto del condominio.

A seguito della gestione delle parti comuni scaturiranno degli acquisti di beni e servizi. **Saranno quindi emesse delle fatture** a carico del condominio. Da tali fatture, (in particolare quelle per prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi effettuate nell'esercizio di impresa, mentre sono escluse quelle per energia, gas, acqua e acquisto di beni quali ad esempio cancelleria) scaturirà la ritenuta di acconto.

Il primo adempimento fiscale del condominio è appunto provvedere al pagamento della ritenuta di acconto tramite F24.

Le ritenute che interessano un condominio generico sono di tre tipi:

1019 ritenute di acconto del 4% su persone fisiche e società di persone

1020 ritenute di acconto del 4% su società di capitale

1040 ritenute di acconto del 20% su prestazioni di lavoro autonomo.

A queste si aggiungono le ritenute **1001/1012** più contributi Inps nel caso di esistenza di rapporti di lavoro diretti tra condominio e lavoratore, ad esempio nel caso dell'assunzione di un portiere.

La scadenza per il pagamento di tali ritenute è quella del 16 del mese successivo a quello di pagamento della fattura o dello stipendio, così come per il versamento dei contributi Inps.

Dal 2017 e' prevista la liquidazione cumulativa delle ritenute di acconto. Il versamento della ritenuta può essere effettuato non più entro il 16 del mese successivo a quello di pagamento della fattura, ma al solo raggiungimento di una soglia minima di ritenuta pari a 500 euro. Se l'importo è inferiore a tale cifra, si potrà effettuare il versamento entro il 30 giugno ed entro il 20 dicembre con modalità tracciabili.

Ma che succede se non si rispetta il pagamento della ritenuta di acconto entro il termine stabilito?

2.2 Ravvedimento operoso

Ecco come funziona a grandi linee l'istituto del ravvedimento operoso.

Gli omessi, tardivi, o insufficienti versamenti delle imposte (ritenute) possono essere sanati con modica spesa da parte dei contribuenti. Tecnicamente il ravvedimento operoso è un istituto deflattivo del contenzioso: in parole più semplici è un modo per disinnescare il mare di ricorsi che si abbatte quotidianamente sulle commissioni tributarie. In pratica è lo stesso contribuente che accortosi di un errore, può rimediare versando spontaneamente l'imposta omessa, gli interessi legali e la sanzione, naturalmente ridotta.

Quali sono le sanzioni? Innanzitutto, è bene precisare che la sanzione ordinaria del 30% viene ridotta della metà e cioè al 15% per i ravvedimenti entro i 90 giorni. Su tali percentuali, rispettivamente del 15 e del 30% si calcolano le ulteriori riduzioni spettanti per ogni tipo di ravvedimento. Pertanto, avvalendosi del comodissimo **ravvedimento sprint**, c'è la possibilità di pagare entro il quattordicesimo giorno dalla violazione, versando solo 1/15 della sanzione del 15% e cioè lo 0,1% come sanzione per ogni giorno di ritardo più, naturalmente, l'imposta e gli interessi. Nell'ipotesi invece si versi entro 30 giorni dalla scadenza naturale del termine, la sanzione sale a 1/10 del minimo, cioè 1,5%. Se invece il versamento spontaneo viene effettuato entro 90 giorni, la sanzione sale ad 1/9 del minimo, cioè 1,67%. Se il versamento avviene dopo il novantesimo giorno dalla violazione, la sanzione ordinaria torna dal 15 al 30% e la sanzione ridotta, perciò, sale ad 1/8 del 30% e perciò al 3,75% entro il termine della presentazione del dichiarativo (mod.770). Dal 2015 il ravvedimento è ancora possibile anche scaduto il termine del dichiarativo se si versa entro due anni dalla violazione, oppure entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quella in cui è stata commessa la violazione. La sanzione sale a 1/7 del minimo, e cioè al 4,29%.

Il codice di ravvedimento per la sanzione sulle ritenute di acconto è 8906, mentre gli interessi (attualmente in vigore dello 0,10%) vanno aggiunti direttamente all'imposta.

2.3 Certificazione unica, 770.

A seguito di ricevimento delle fatture di prestazioni, il condominio dovrà procedere alla compilazione della nuova Certificazione Unica (C.U. 2021), con riferimento a fatture anno 2020. La scadenza per la presentazione di tali C.U era stata stabilita per quest'anno al 16 marzo 2021, ma è stata prorogata al 31 marzo con inserimento nel Decreto Sostegni. Le C.U relative a redditi esenti o non dichiarabili mediante dichiarazione dei redditi precompilata possono essere spedite entro il termine di presentazione della dichiarazione dei sostituti di imposta, modello 770, la cui scadenza è fissata al 02 novembre 2021.

Il modello **770/2021** dovrà quindi essere trasmesso all'AdE entro il 02 novembre 2021, con la stessa scadenza dei modelli Redditi 2020 e Irap 2020.

2.4 Comunicazioni per detrazioni fiscali

Se sono stati previsti nell'anno interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica o sismica effettuati su parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzato all'arredo di parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione, occorre pagare le fatture scaturenti da tali prestazioni con bonifico parlante. Le banche o la posta effettueranno una ritenuta alla fonte dell'8% su tali fatture, ed effettueranno le C.U ed il 770 relativo a tali prestatori di opera.

Per tali fatture, il condominio è tenuto ad effettuare comunicazione all'Agenzia delle Entrate entro il 28 febbraio di ciascun anno successivo a quello di riferimento delle spese. (termine ora definitivamente fissato al 16 marzo di ciascun anno) Questa dichiarazione è divenuta obbligatoria nel 2017, per permettere all'Ade di procedere alla preparazione delle dichiarazioni dei redditi precompilate, dove risulteranno tra le spese da portare in deduzione quelle comunicate dal condominio in questione.

L'Amministratore deve anche dare certificazione dell'avvenuto pagamento delle rate straordinarie ai condomini, che se non stileranno la precompilata dell'Ade, potranno portarsi in detrazione la spesa sull'unico di competenza.

2.5 IMU e TASI

Al condominio spetta, inoltre, relativamente alle parti comuni cui è attribuita una autonoma rendita catastale, il pagamento delle imposte patrimoniali sugli immobili, ovvero **IMU e Tasi** e imposta di registro in caso di locazione, (appartamento del portiere, portineria, stenditoi, sottotetti, posti auto etc.), previste dall'art.1117 C.C.

La legge n. 147/2013, all'art. 1 c 639 ha istituito, a decorrere dal 2014, l'imposta unica comunale (**IUC**) che si basa su due presupposti:

il possesso di immobili e l'erogazione e la fruizione di servizi comunali.

La IUC è costituita da:

- Una componente di natura patrimoniale **IMU** legata al possesso di immobili ad esclusione della casa di abitazione principale, immobile merce e fabbricati rurali strumentali.
- Da una componente riferita ai servizi che a sua volta si divide:
 - Nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) a carico del possessore che utilizza l'immobile
 - Nel tributo sui rifiuti (TARI) a carico dell'utilizzatore per finanziare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

I comuni hanno piena autonomia in materia IMU e TASI, quindi, quanto qui riportato è la regola generale ma va verificato il regolamento e la delibera comunale.

La **TARI** è un'imposta autonoma a livello comunale.

L'IMU è un'imposta comunale propria, sono quindi soggetti passivi tutti i proprietari o titolari di diritti reali di godimento sugli immobili siti in Italia e tutti i condomini.

I condomini sono tenuti al pagamento dell'IMU sulle parti comuni del condominio che abbiano un'autonoma rendita catastale ai sensi dell'art. 1117 C.C. (parti comuni come già detto).

L'IMU dovuta sugli immobili compresi quelli condominiali è calcolata moltiplicando la base imponibile per l'aliquota deliberata dal comune per la tipologia di immobile interessata e va rapportata in base ai mesi di possesso nell'anno e alla percentuale di possesso. Pertanto nel caso delle parti comuni condominiali sulla base delle tabelle millesimali di proprietà.

La base imponibile di detti fabbricati è costituita dal prodotto di due fattori:

- Rendita catastale rivalutata del 5%
- Coefficiente di capitalizzazione a seconda del gruppo catastale di appartenenza:
 - 160 per il gruppo catastale A escluso A/10 e le categorie C/2, C/6 E C/7
 - 140 per il gruppo catastale B e le categorie C/3, C/4 e C/5
 - 80 per le categorie A/10 E D/5
 - 65 per il gruppo D escluso D/5
 - 55 per la categoria C/1

Per i fabbricati di interesse storico e artistico e quelli inagibili o inabili il comma 3 dell'art. 13 D.L. 201/2011, prevede che la base imponibile sia ridotta del 50%

Il D.L. n. 201/2011 all'art. 13 c.6 stabilisce l'aliquota IMU ordinaria nella misura dello 0.76%. i comuni con delibera del consiglio comunale adottata ex art. 52 D.Lgs n. 446/97 possono aumentare o diminuire l'aliquota dello 0,3%.

Nel calcolo vanno anche considerate eventuali agevolazioni e riduzioni per determinate categorie di immobili, comunque per le parti comuni del condominio non sono previste agevolazioni IMU.

L'aliquota applicabile è visionabile sulla delibera comunale.

Il pagamento dell'IMU può avvenire ai sensi dell'art. 9, c 3 D. Lgs n. 23/2011 in due rate oppure in un'unica soluzione. Se si opta per la prima modalità, la prima rata (acconto) va pagata entro il 16/6, sulla base dell'aliquota dell'anno precedente; la seconda rata (saldo) va pagata entro il 16/12, in base alle aliquote deliberate dal comune per l'anno in corso; se si opta per l'unica soluzione da corrispondere entro il 16/6 con le aliquote deliberate dal comune per l'anno in corso, nel calcolo del conguaglio da corrispondere a dicembre si dovrà tenere conto, oltre alle nuove aliquote, di eventuali variazioni intervenute nell'anno (es. periodo di possesso nell'anno). Gli strumenti di pagamento per il versamento dell'Imu sono:

- Il modello F24 standard nella sezione IMU e altri tributi locali

- Il modello F24 semplificato

Gli importi da indicare nel modello F24 devono essere arrotondati all'unità di euro. I comuni possono prevedere degli importi minimi di versamento e di rimborso; va comunque rispettata la disciplina generale sancita dall'art.25, L. n. 289/2002 (importo minimo 12€).

Il versamento deve essere effettuato:

- Dall'amministratore di condominio se nominato per obbligo o facoltà, prelevando dalle disponibilità del condominio e attribuendo le quote a ciascun condomino con addebito del rendiconto annuale
- In assenza dell'amministratore da ciascun titolare in relazione alla sua quota di possesso.
N.B. Alcuni comuni consentono il versamento a nome di un condomino (se lo prevede il Regolamento comunale).

I codici tributo da indicare sono:

3912 per abitazione principale e relative pertinenze (per i casi previsti)

3914 terreni

3916 aree fabbricabili

3918 altri fabbricati

DICHIARAZIONE IMU – quando e perché va presentata la dichiarazione.

La dichiarazione introdotta con la L. 147/2013 IUC come si legge dalle istruzioni, va presentata nei casi in cui ci siano modifiche oggettive o soggettive e che danno una diversa determinazione dell'imposta e va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali o delle aree soggette ad imposta, nel caso:

- di riduzione di imposta, per esempio, per i fabbricati inagibili o inabitabili oppure fabbricati di interesse storico;
- non sono consultabili da parte dei comuni nella banca dati del catasto,(è il caso delle parti comuni dell'edificio, art.1117 C.C. punto 2 accatastate autonomamente).

Il modello di dichiarazione approvata ai fini IMU vale anche ai fini del tributo per i servizi indivisibili (TASI).

Le modalità di presentazione sono le seguenti:

- direttamente al comune
- invio per raccomandata
- invio telematico

il soggetto preposto alla presentazione IMU per il condominio è:

- l'amministratore di condominio se nominato

- in assenza di amministratore ogni condomino compila la dichiarazione per la parte di quota a lui spettante. Il comune può consentire che venga presentata da uno solo dei titolari (dichiarazione congiunta), ma comprensiva di tutti i titolari.

2.6 Redditi del condominio e relative imposte

Alcune parti comuni del condominio possono generare reddito imponibile ai fini IRPEF in capo ai condomini. L'art. 36 del comma 3 bis del T.U. dispone quanto segue: "il reddito imputabile a ciascun condomino derivante dagli immobili di cui all'art.1117, n. 2, del C.C. oggetto di proprietà comune, cui è attribuito o attribuibile una autonoma rendita catastale, non concorre a formare il reddito del contribuente se di importo non superiore a € 25,82", ad eccezione di quanto dispone la circolare 10 agosto 1994 n. 150 dell'AdE, che ha chiarito che tale esenzione non si applica "quando l'unità immobiliare oggetto di proprietà comune è costituita da un negozio in affitto e in tutti i casi in cui è concessa in affitto".

Pertanto, quando gli immobili costituenti "proprietà comune" sono dotati di autonoma rendita catastale e producono in capo al singolo condomino, in base alla propria quota di proprietà definita con le tabelle millesimali, un reddito superiore ad € 25,82, il singolo condomino è tenuto a dichiarare nella propria dichiarazione il reddito derivante dalla quota a lui attribuita. Per quanto riguarda la dichiarazione dei redditi del condomino, la quota di parte condominiale deve essere dichiarata nel quadro B mod. 730 o quadro RB mod. unico.

Si tiene a precisare, ai sensi della circolare 10 giugno 1993, n.7/1106, tale reddito non è soggetto alla maggiorazione di 1/3 prevista per le unità immobiliari a disposizione.

Diversamente, nel caso in cui le parti comuni siano concesse in locazione, ciascun condomino porterà a tassazione nella sua dichiarazione la quota a lui attribuita del canone di locazione.

Nel caso in cui il condominio abbia deliberato di utilizzare parti comuni ai fini lucrativi, il reddito derivante da tale attività deve essere assoggettato a tassazione.

Possono essere proventi derivanti dall'installazione di cartelloni pubblicitari, installazione di antenne e ripetitori, proventi derivanti dalla cessione di energia elettrica "fotovoltaico".

Le somme percepite da tali proventi vanno imputate a ciascun condomino sulla base della propria tabella millesimale, e considerando il principio di cassa, ossia le somme incassate effettivamente nell'anno di riferimento.

L'amministratore provvede a rilasciare una dichiarazione attestante la quota di reddito attribuibile a ciascun condomino.

Il reddito percepito dal condominio è imputato ai condomini in base alla quota spettante deve essere portato a tassazione anche nel caso in cui i condomini abbiano deliberato di utilizzarlo a copertura

delle spese relative al condominio e quindi non abbiano incassato materialmente la somma loro spettante.

Le spese e gli oneri da indicare nella propria dichiarazione dei redditi non potranno mai superare i relativi corrispettivi e, nell'ambito di ciascun incasso quella sostenuta per ciascuna delle operazioni eseguite.

Tali redditi vanno indicati nel mod. 730 quadro D, oppure mod. unico 740 quadro RL – REDDITI DIVERSI.

Il contribuente conserverà un apposito prospetto indicando per ciascun reddito le spese relative.

2.7 Proventi derivanti dalla cessione di energia elettrica (fotovoltaico)

Caso A: impianto fino a 20 kwh asserviti al condominio medesimo NON ASSUMONO RILEVANZA FISCALE

Caso B: Impianto fino a 20 kwh al quale si opta per la cessione parziale dell'energia prodotta. In questo caso il condominio non svolge un'attività commerciale abituale, ed i proventi derivanti dalla vendita dell'eccedenza di energia utilizzata vanno tassati in capo ai singoli condomini in proporzione ai millesimi di proprietà indicati nella tabella millesimale e andrà tassato come reddito diverso.

L'amministratore provvede al rilascio ad ogni condomino di una dichiarazione attestante la quota di reddito da lui attribuibile derivante dalla concessione dell'utilizzo delle parti comuni a terzi.

Il reddito percepito dal condominio e imputato ai condomini in base alla quota spettante deve essere portato a tassazione anche nel caso in cui i condomini abbiano deliberato di utilizzarlo a copertura delle spese relative al condominio e pertanto non abbiano materialmente incassato la somma loro spettante.

Caso C: impianto di potenza inferiore o pari a 20 kwh con integrale cessione dell'energia prodotta

Caso D: impianto di potenza superiore a 20 kwh con autoconsumo parziale dell'energia prodotta In entrambi i casi siamo in presenza di una società di fatto che svolge attività di impresa. (Risoluzione 84/E del 10 agosto 2012).

Attenzione! Vanno considerati soci delle società di fatto solo i condomini che hanno deliberato la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sugli spazi condominiali con la maggioranza ai sensi dell'art. 1136 C.C. Non vanno considerati soci i condomini che non hanno approvato la decisione e che non intendono trarne vantaggio. In tal caso, a norma dell'art.1121 comma 1 del C.C., gli stessi sono esonerati da qualsiasi contributo di spesa.

2.8 La società di fatto condominiale – imposte sui redditi

La società di fatto è soggetto passivo di iva ai sensi dell'art.4 D.P.R. 633/72 ed ai fini delle imposte dirette si applicano le disposizioni delle società di persone, per cui deve adempiere a tutte le norme civilistiche e fiscali di queste ultime. In particolare, deve:

- ✓ richiedere codice fiscale e partita iva
- ✓ tenere la contabilità e presentare le dichiarazioni fiscali
- ✓ deve emettere fattura per l'operazione di vendita di energia elettrica prodotta al GSE alla quale si applicherà la ritenuta di acconto del 4%.

La società di fatto condominiale è soggetto passivo Irap?

No, se ha solo proventi derivanti dalla cessione di energia.

Sì, se il reddito prodotto nasce in presenza di attività commerciale esercitata abitualmente sulle parti comuni. (ad esempio, locazione di immobili di parti comuni)

I proventi derivanti dalle attività della società di fatto condominiale andranno dichiarati su unico 750 e tassati in capo ai soci che riceveranno la quota di partecipazione (quadro H).

Tra gli altri casi di redditi derivanti dalle parti comuni del fabbricato annoveriamo anche quello della concessione dell'uso del lastrico solare condominiale per l'installazione delle antenne necessarie alle società di telecomunicazioni per la trasmissione e diffusione del segnale dietro corrispettivo di un canone. Il canone ricavato per la concessione in uso del lastrico solare condominiale non può essere classificato come reddito di fabbricati per il fatto che i lastrici, non appartenendo ad alcuna categoria catastale di riferimento, sono sprovvisti di autonoma rendita catastale (che renderebbe problematica la registrazione del contratto relativo). Tale canone andrà considerato (fattispecie di carattere obbligazione di permettere) quale reddito diverso da attribuire in base alla tabella millesimale ai singoli condomini.

2.9 Trasmissione telematica da parte dei condomini.

Ai sensi dell'art.23 del DPR 29 settembre 1973 n. 600, i condomini sono tenuti agli obblighi dei sostituti di imposta, tra i quali, la trasmissione telematica delle C.U. e dei modelli 770.

Attualmente gli amministratori di condominio effettuano le trasmissioni delle dichiarazioni tramite gli intermediari ovvero direttamente, in qualità di gestori o di incaricati della trasmissione telematica per il condominio stesso utilizzando l'utenza propria di ciascun condominio.

In presenza di un numero consistente di condomini amministrati, la trasmissione diretta da parte dell'amministratore presenta la difficoltà di doversi accreditare ai sistemi telematici tante volte quanti sono i condomini cui si riferiscono le operazioni da effettuare.

Al fine di superare la predetta difficoltà, e nello stesso tempo, tener conto che l'amministratore di condominio riveste la qualifica di rappresentante del condominio stesso, è consentito effettuare la trasmissione delle dichiarazioni dei condomini per i quali ricopre la carica di rappresentante, mediante l'utilizzo di una **unica utenza telematica** attribuita all'amministratore di condominio.

La sussistenza dell'associazione tra l'amministratore e il condominio è verificata sulla base dei dati presenti in anagrafe tributaria, desunti dai mod. AA5 e AA7 presentati dagli interessati al momento della registrazione. I condomini che non risultano registrati correttamente possono variare i propri dati presentando un modello AA5 (o AA7 in caso di soggetto con partita iva attiva). La trasmissione telematica dei citati modelli rimane in capo ai condomini secondo le regole previste nelle istruzioni alla compilazione dei modelli stessi, paragrafo Presentazione telematica diretta, oppure può essere effettuata tramite intermediari o presentata in ufficio.

Si fa presente che con la nuova utenza telematica attribuita all'amministratore di condominio è possibile effettuare, altresì tutte le comunicazioni già in carico direttamente agli amministratori di condominio, come, ad esempio, quelle previste dall'art.2 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1 dicembre 2016, ai fini della predisposizione della dichiarazione precompilata, contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Si rileva che la cessazione dall'incarico di amministratore per la perdita dei requisiti previsti dal citato articolo 71 bis delle disposizioni per l'attuazione del C.C. e disposizioni transitorie, determina la revoca dell'utenza telematica.

Resta ferma la possibilità per gli amministratori di condominio di trasmettere le dichiarazioni e le comunicazioni direttamente con le utenze proprie del condominio ovvero mediante gli intermediari.²

3. Le agevolazioni fiscali del condominio e gli adempimenti collegati

Entro il 16 marzo gli amministratori di condominio devono inviare la comunicazione all'Agenzia delle Entrate con i nuovi dati previsti per il superbonus 110%.

Come già detto, a partire dal 2017 gli amministratori di condominio sono tenuti a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

² Risoluzione 10 del 27 febbraio 2020

Il termine di comunicazione è ora fissato definitivamente al 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state effettuate le spese. (Per quest'anno il termine è stato prorogato al 31 marzo)

Oltre all'invio dei dati all'Agenzia delle Entrate, va rilasciata ai condomini una dichiarazione nella quale si attesta di aver adempiuto agli obblighi di legge in relazione alla detrazione, riportando l'ammontare della detrazione spettante.

3.1 Bonus fruibili

A) Bonus ristrutturazioni con detrazione 50%, per interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione spesa massima consentita 96.000,00 in dieci anni. (Privati e Condomini)

B) Sismabonus

- 1) **Detrazione al 50%** (miglioramento delle prestazioni sismiche (privati e condomini)
- 2) **Detrazione al 75%** (interventi su parti comuni di edifici se si passa ad una classe di rischio inferiore)
- 3) **Detrazione all' 85%** (interventi su parti comuni che raggiungano due classi di rischio inferiore)

Gli immobili interessati: qualsiasi immobile ad uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive.

L'immobile deve trovarsi in zona sismica 1, 2, 3

Importo massimo delle spese

96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno

96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari per ciascun edificio per gli interventi sulle parti comuni degli edifici

Ripartizione della detrazione

Cinque quote annuali

C) Ecobonus

- 1) **Detrazione al 65%** con spesa massima variabile i 10 anni (privati e condomini)
- 2) **Detrazione al 70%** con spesa massima 40.000 (isolamento termico su parti comuni con incidenza superiore al 25%) in 10 anni
- 3) **Detrazione al 75%** con spesa massima 40.000 (isolamento termico su parti comuni con incidenza superiore al 25% e qualità dell'involucro media) in 10 anni

D) Ecobonus sismabonus

- 1) **Detrazione all' 80%** con spesa massima 136.000 (parti comuni con miglioramento di una classe di rischio sismico in zona 1 2 3)10 anni
- 2) **Detrazione all' 85%** con spesa massima 136.000 (parti comuni con miglioramento di 2 classi di rischio sismico in zona 1 2 3) 10 anni

E) Bonus facciate

- 1) **Detrazione 90%** senza limiti di spesa (recupero e/o restauro della facciata esterna di immobili esistenti) privati e condomini in 10 anni

F) Bonus verde

- 1) **Detrazione 36%** con 5000 € di limite per immobile (sistemazione di verde e giardini e giardini pensili) in 10 anni privati e condomini)

G) Bonus mobili

- 1) **Detrazione 50%** con 16.000 € di limite per immobile (acquisto di mobili e grandi elettrodomestici connessi a interventi di manutenzione e ristrutturazione) in 10 anni

H) Bonus idrico

- 1) Trattasi di interventi di sostituzione di sanitari e rubinetteria. Importo fisso di 1.000 €

3.2 Superbonus 110%

L'agevolazione fiscale consiste in detrazioni dall'imposta lorda ed è concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti o interventi antisismici.

Il superbonus spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni di edifici, nonché sulle singole unità immobiliari.

Ai sensi dell'art. 119 del decreto Rilancio, le detrazioni più elevate sono riconosciute per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 per i seguenti interventi **cosiddetti trainanti**:

isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano ‘involucro degli edifici con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio compreso gli interventi per la coibentazione del tetto;

sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici;

interventi antisismici di cui ai commi da 1 bis a 1-septies dell’art.16 del decreto legge n. 63/2013 (sismabonus)

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici effettuati dai condomìni per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell’intervento complessivo, il Superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il **31 dicembre 2022**.

Il Superbonus spetta anche per i seguenti interventi, **cosiddetti trainati**, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale precedentemente elencati:

di efficientamento energetico rientranti nell’ecobonus, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento.

Interventi finalizzati all’eliminazione delle barriere architettoniche previsti dall’art. 16-bis, comma 1, lettera e) del DPR 917/1986, per favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione alle persone portatrici di handicap in situazione di gravità ed anche se effettuati in favore di ultrasessantacinquenni (per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021)

Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all’art.16-ter del D.L. 63/2013.

Se eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o antisismici precedentemente elencati rientrano nel superbonus anche:

l’installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici indicati all’art.1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del DPR N. 412/1993 o di impianti per solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici;

l’installazione contestuale o successiva dei sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Il Superbonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville), nonché A9 (castelli) per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, per interventi trainanti e trainati da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, per la spesa sostenuta entro il 31/12/2021, e in 4 quote annuali di pari importo per le spese effettuate nell'anno 2022 indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi.

3.3 Modalità di fruizione di benefici fiscali alternative

Interventi per i quali è possibile optare per la cessione o lo sconto

L'opzione può essere esercitata relativamente alle detrazioni spettanti per le spese per gli interventi di.

Recupero del patrimonio edilizio di cui art.16-bis, comma1, lettere a) e b) del TUIR. Si tratta, in particolare, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuate sulle parti comuni degli edifici;

Efficienza energetica ecobonus indicati nell'art.14 del D.L. n. 63 del 2013 quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, e quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico, nonché gli interventi di efficienza energetica che danno diritto al Superbonus;

Adozione di misure antisismiche – sismabonus (anche acquisti)

Di cui all'Art.16 del medesimo D.L. 63 del 2013 (sismabonus), compresi quelli che danno diritto al Superbonus. L'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche" (comma 1-septies);

Recupero o restauro della facciata degli edifici bonus facciate

Esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il cd. Bonus facciate introdotto dalla legge di bilancio 2020 (cfr. Art.1, comma 219 e 220 della legge 27 dicembre 2019, n. 160);

Installazione degli impianti fotovoltaici indicati nell'art.16 bis, comma 1 lettera H del TUIR, compresi quelli che danno diritto al Superbonus;

Installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici bonus colonnine di cui all'art. 16-ter del citato decreto legge n. 63 del 2013, compreso quelli che danno diritto al Superbonus.

3.3.1 Sconto in fattura e cessione del credito

Ai sensi dell'Art.121 del Decreto Rilancio, i soggetti che sostengono negli anni 2020 2021 2022 per gli aventi diritto, che sostengono spese per gli interventi sopra elencati, possono optare, in luogo

dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, per un contributo alternativamente:

a) Per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (**cd sconto in fattura**). Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante,

l'importo dello sconto non riduce l'imponibile ai fini iva ed e' espressamente indicato in fattura.

È consentita l'**opzione parziale**.

b) Per la cessione di un credito di imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito ed altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni. L'opzione può essere effettuata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori che, con riferimento agli interventi ammessi al Superbonus, non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo. Il primo stato di avanzamento, inoltre deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento medesimo.

Nel caso in cui più soggetti sostengono spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.

In particolare, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Il credito di imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

La quota di credito di imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

La cessione può essere disposta in favore:

- Dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- Di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o di impresa, società ed enti);
- Di istituti di credito e intermediari finanziari.

Il cessionario acquisisce un credito di imposta corrispondente all'ammontare della detrazione "edilizia" spettante al cedente

Non è consentita l'**opzione parziale**.

È ammessa l'opzione di **cessione differita** (i soggetti che ricevono il credito hanno a loro volta la facoltà di successive cessioni).

Il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori per la quota a lui imputabile.

3.3.2 Modalità di esercizio dell'opzione

Le modalità di esercizio dell'opzione, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni, sono definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020

Nel caso in cui non si ottenga lo sconto in fattura, l'amministratore dovrà tener conto di quanto indicato dai singoli proprietari al momento dell'invio della comunicazione all'anagrafe tributaria. Per questo il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non fanno già parte della delibera condominiale, deve comunicare tempestivamente all'amministratore l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando oltre al proprio codice fiscale l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario.

Nel caso di sconto in fattura occorre comunicare l'opzione all'Agenzia delle Entrate.

3.4 Comunicazione Agenzia delle Entrate e relativo contenuto

Secondo quanto previsto dall'art.2 Decreto Ministro Economia e Finanze 1 /12/2016, la comunicazione deve contenere i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento a:

- ✓ varie tipologie (recupero patrimonio edilizio, riqualificazione energetica, sismabonus...ecc.
- ✓ quote di spese imputate ai singoli condomini
- ✓ tipologia di opzione esercitata (contributo sotto forma di sconto oppure cessione del credito)
- ✓ importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto
- ✓ credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruite
- ✓ n. rate residue.

Non sono previste soglie minime per la trasmissione del dato né è prevista la possibilità per il singolo condomino di esercitare opposizione all'inserimento dei dati nella dichiarazione precompilata.

Il termine per la comunicazione all'agenzia delle entrate è fissato al 16 marzo dell'anno successivo a quello nel quale sono state sostenute le spese.

In caso di lavori condominiali, l'invio può essere effettuato direttamente dall'amministratore oltre da chi ha apposto il visto di conformità relativamente al Superbonus. In particolare, l'invio da parte di quest'ultimo è obbligatorio se l'opzione è esercitata per le rate residue non fruite delle detrazioni.

Per gli interventi da ecobonus al 110% la comunicazione va inviata dopo il quinto giorno successivo al rilascio da parte dell'Enea della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione (Prov. 8 agosto 2020 così come modificato da provvedimento del 12 ottobre 2020)

Attenzione!!!! Senza comunicazione l'opzione è inefficace.

4. Requisiti per l'accesso al superbonus e adempimenti necessari ai fini del superbonus.

Visto di conformità - Asseverazione

Ai fini dell'accesso al Superbonus, gli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti devono:

- rispettare i requisiti previsti dal Decreto dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 06 agosto 2020.
- Assicurare, nel loro complesso – anche congiuntamente agli interventi di efficientamento energetico, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo – il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, compreso quello unifamiliare o delle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno, o, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità familiare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.

Il miglioramento energetico è dimostrato dall'attestato di prestazione energetica (A.P.E), ante e post-intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

(agenzia informa gennaio 2021) Circolare 24/e dell'8/8/2020.

4.1 Adempimenti necessari ai fini del superbonus

In linea generale, anche ai fini del superbonus è necessario effettuare gli adempimenti ordinariamente previsti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico degli edifici (ecobonus), inclusi quelli antisismici (sismabonus) e quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (bonus facciate), nonché quelli di installazione per la ricarica dei veicoli elettrici (bonus colonnine).

In particolare, anche ai fini del Superbonus, il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, deve essere effettuato tramite bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il

codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita iva, ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato (**bonifico parlante**). L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività di impresa. Su tali bonifici, le banche, poste italiane spa nonché gli istituti di pagamento autorizzati a prestare servizi di pagamento, applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente 8%).

In aggiunta agli adempimenti è necessario acquisire inoltre:

- ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto il **Visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus;
- ai fini del Superbonus nonché dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente al predetto Superbonus l'**Asseverazione** del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati nonché della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

4.2 Visto di conformità

Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'Art. 35 del Decreto Legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (Dottori Commercialisti, Ragionieri, Periti Commerciali e Consulenti del Lavoro) e dai responsabili dell'Assistenza dei Caf che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

4.3 Asseverazione

Ai fini dell'ottenimento del Superbonus relativo ai vari interventi, sono richieste asseverazioni che verranno rilasciate dai professionisti incaricati relativamente al tipo di intervento agevolato effettuato e che dovranno stipulare idonea polizza assicurativa.

(vedi circolare 24/E 8 agosto 2020).

Committente- ingegnere-prefattibilità tecnica

Commercialista- prefattibilità fiscale (consiste nel verificare se il soggetto ha il requisito della titolarità del reddito imponibile, in quanto se mancante, non si può accedere neanche all'opzione).

5. Soggetti della detrazione

L'ambito soggettivo del Superbonus è delineato al comma 9 dell'art.119 del Decreto Rilancio.

- ✓ Dai condomini

- ✓ Dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, per interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.
- ✓ Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31/12/2022.
- ✓ Dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari. Per tali soggetti, il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
- ✓ Dagli istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti;
- ✓ Dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- ✓ Dalle associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.
- ✓ Il Superbonus spetta anche alle Comunità Energetiche Rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni,³ limitatamente alle spese sostenute per impianti a fonte rinnovabile gestiti dai predetti soggetti⁴

Al fine di beneficiare del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni di edificio, come elencati all'art.1117 C.C

Condomini minimi

Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore ad otto condomini. I condomini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni.

Con la Circolare n. 3/E del 02 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che:

³ In accordo a quanto previsto nell'art. 42-bis del Decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modificazioni dalla legge 28 febbraio 2020 n.8, (vedi comma 7 art.42-bis "configurazioni di autoconsumo energetico")

⁴ In base all'art. 119, commi 5 e 6 del Decreto Rilancio "installazioni di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici"

- Il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta di acconto da parte di banche o posta)

Nota bene

In applicazione del dettato normativo contenuto nell'art.119 del D.L. 19 maggio 2020, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.⁵

6. Agevolazioni IVA

Gli interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali, per i quali ogni condomino può richiedere la detrazione, sono quelli indicati alle lettere a), b),c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).I

In particolare, si tratta degli interventi di:

- ✓ **Manutenzione ordinaria**
- ✓ **Manutenzione straordinaria**
- ✓ **Restauro e risanamento conservativo**
- ✓ **Ristrutturazione edilizia**

Pertanto, oltre agli stessi interventi realizzati sulle proprietà private, sono agevolabili anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni.

Manutenzione ordinaria

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Altri lavori agevolabili

Tra i lavori ammessi all'agevolazione rientrano, (vedi bonus), gli stessi interventi per i quali si può usufruire della detrazione quando sono effettuati sulle singole unità abitative.

Sono quelli indicati nell'art.16 bis del TUIR. Si tratta degli interventi:

- ✓ **Necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di interventi calamitosi**
- ✓ **Effettuati per eliminare le barriere architettoniche o finalizzati a favorire la mobilità a persone con disabilità gravi (art.3 comma 3 della Legge n. 104/1992)**

⁵ Circolare Agenzia delle Entrate 24/E dell'8 agosto 2020.

- ✓ Utili a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi
- ✓ Finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico
- ✓ Effettuati per il conseguimento di risparmi energetici
- ✓ Per l'adozione di misure antisismiche
- ✓ Di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire **dell'aliquota iva ridotta**. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni.

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'iva ridotta al 10%.

Sui beni, invece, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni di valore significativo, l'iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

Sul valore residuo l'iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I beni significativi sono stati individuati dal decreto 29 dicembre 1999. Si tratta di:

- ✓ Ascensori e montacarichi
- ✓ infissi esterni ed interni
- ✓ caldaie
- ✓ videocitofoni
- ✓ apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- ✓ sanitari e rubinetteria da bagni
- ✓ impianti di sicurezza.

Ai sensi della circolare 12/E del 2016 e della interpretazione fornita dalla legge di bilancio 2018, viene precisato che la determinazione del valore del bene significativo va effettuata sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

In sostanza, in presenza di quest'autonomia, i componenti o le parti staccate non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione (e quindi assoggettati all'aliquota iva ridotta al 10%).

Al contrario, devono confluire nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione se costituiscono parte integrante del bene, concorrendo alla sua normale funzionalità.

La fattura emessa da chi realizza l'intervento, deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei beni significativi forniti con lo stesso intervento.

Quando non spetta l'agevolazione

Non si può applicare l'iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente;
- alle prestazioni professionali, anche se effettuati nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio;
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di sub-appalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso, la ditta subappaltatrice deve fatturare con aliquota iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

Argomento a sé vale per il **reverse charge**.

Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista l'applicazione dell'aliquota iva del 10%.

Si tratta, in particolare:

A – delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto od opera relativi alla realizzazione degli interventi di:

- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione

B – dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'art.3 lett. c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con DPR n. 380//2001.

L'aliquota iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti beni finiti, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, ecc.)

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

I coefficienti di detrazione e la loro ripartizione sono stati già indicati in precedenza capitolo **bonus**.

Come si ottengono le detrazioni

Negli ultimi anni, gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sono stati semplificati e ridotti. È sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono stati effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Comunicazione all'azienda sanitaria locale

Deve essere inviata all'azienda sanitaria competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A/R o altre modalità stabilite dalla regione) con le seguenti informazioni:

- Generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
- Natura dell'intervento da realizzare
- Dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
- Data di inizio dell'intervento di recupero

La comunicazione preliminare all'Asl non va fatta in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo.

Comunicazione all'Enea

Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili

Una guida rapida per la trasmissione dei dati, realizzata dall'Enea, è disponibile in formato elettronico sul sito internet: <http://www.energiaenergetica.enea.it>

Per quanto riguarda la tempistica di presentazione della comunicazione Enea e gli interventi soggetti all'obbligo della comunicazione rimandiamo alle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate sulle Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali L'Agenzia informa.

7. Conclusioni

Alla luce di quanto finora esposto, emerge che la figura dell'amministratore di condominio ha "cambiato veste" dalla riforma del 2012, assumendo un'importanza sempre più rilevante visto:

- i requisiti di natura soggettiva secondo cui si può svolgere l'incarico di amministratore;
- i requisiti di carattere oggettivo, dato l'evolversi esponenziale delle normative fiscali tecniche che hanno avuto l'espressione massima con la normativa relativa ai bonus e soprattutto al Superbonus. Da ultimo l'utenza telematica unica, fatta passare sottoforma di "semplificazione fiscale", (termine ormai da anni abusato dal legislatore per indicare di fatto maggiori oneri a carico dei professionisti amministratori di condominio).
- In particolare, il Superbonus ha fatto sì che la figura dell'amministratore si unisca a quella di figure professionali quali tecnici e fiscalisti. Infatti, non a caso, la legislazione detta che generalmente chi esercita abitualmente e professionalmente la gestione di condominio, svolge una vera e propria attività di lavoro autonomo, inquadrabile nell'esercizio di arti e professioni.

Rimandiamo quest'argomento al prossimo intervento sulla figura dell'amministratore di condominio.

Rag. Loria Bacianini

Dott. Giovanni Miles