

Telefisco Superbonus



LE RELAZIONI DEGLI ESPERTI DEL SOLE



Giorgio Gavelli
Il visto di conformità nel gioco delle responsabilità, coinvolgimenti del professionista e rapporti con il committente



Antonio Scarpa
In condominio: tele assemblee, maggioranze e responsabilità dell'amministratore

Il conto e le agevolazioni. Solo alcuni oneri professionali rientrano a far parte dell'ammontare complessivo di spese su cui si calcola la detrazione

Non detraibili i compensi dell'amministratore

Giorgio Gavelli

La spesa per il compenso straordinario riconosciuto all'amministratore di condominio in occasione della realizzazione dei lavori che beneficiano del 110% non può essere considerata fra quelle ammesse alla detrazione e, dunque, non può essere neppure oggetto delle due alternative previste dall'articolo 121 del D.L. Rilancio lo sconto in fattura e la cessione del credito. È una delle risposte fornite dall'agenzia delle Entrate nel corso di «Superbonus 110% - Speciale Telefisco» alle domande poste dagli esperti del Sole 24 Ore.

In queste settimane ci si è spesso interrogati sull'esatto perimetro degli oneri professionali che possono entrare a far parte dell'ammontare complessivo di spese su cui calcolare la detrazione (si veda «Il Sole 24 Ore» del 19 ottobre scorso). Spese che, ovviamente, vanno ben oltre quanto previsto espressamente dal comma 15 dell'articolo 119 del D.L. 34/2020, laddove vengono ammessi alla detrazione gli oneri sostenuti per il rilascio delle (obbligatorie) attestazioni e asseverazioni tecniche di congruità della spesa e del visto di conformità, specificatamente richieste per la «monetizzazione» della detrazione sotto forma di cessione del credito o di sconto in fattura.

Riferendosi a quanto già chiarito in passati risvolti (29/10/2020 e circolare 19/10/2020), l'Agenzia ha riconosciuto come detraibili, in linea di principio, gli oneri «strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati», tra cui non rientra il compenso dell'amministratore di condominio, neppure per quella parte «non ordi-

LAVORI IN CONDOMINIO

SPESA

Quelle detraibili

Per l'articolo 119 del D.L. 34/2020 vengono ammessi alla detrazione gli oneri sostenuti per il rilascio delle attestazioni e asseverazioni tecniche di congruità della spesa e del visto di conformità. Detraibili, precisa l'agenzia delle Entrate, gli oneri «strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati», quindi sicuramente le spese di progettazione e direzione lavori, nonché quelle per l'intervento del termotecnico

(per i lavori di matrice ecobonus) ovvero per la classificazione e la verifica sismica degli immobili (in caso di sismabonus), così come quelle per l'effettuazione delle relative perizie e sopralluoghi.

Quelle non detraibili
Certamente gli oneri riconosciuti all'amministratore di condominio neppure per la parte relativa all'eventuale lavoro straordinario prestato. Non destinate a godere del beneficio le spese di fattibilità dell'intervento, l'analisi della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile e quelle per sanare eventuali abusi

naria» legata alla realizzazione degli interventi, considerato dall'Agenzia, quale spesa generale del condominio. Sulla base di questi criteri, dovrebbero sicuramente riconoscersi come detraibili le spese di progettazione e direzione lavori, nonché quelle per l'intervento del termotecnico (per i lavori di matrice ecobonus) ovvero per la classificazione e la verifica sismica degli immobili (in caso di sismabonus), così come quelle per l'effettuazione delle relative perizie e sopralluoghi. Meno stretta è la connessione diretta tra gli interventi agevolati e altre spese che frequentemente vengono sostenute in occasione della realizzazione di questi lavori, quali la mera valutazione (sia a livello tecnico che fiscale) della fattibilità dell'intervento, l'analisi della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile su cui si interviene e la necessità di regolarizzare o sanare abusi edilizi minori eventualmente presenti. Per non parlare di eventuali commissioni

pagate per la collocazione sul mercato del credito d'imposta. Su questi oneri si attende ancora di conoscere l'opinione dell'Agenzia.

Nel corso dell'incontro organizzato dal Sole 24 Ore è emerso più volte il tema proposto dalla presenza, nella procedura che porta il contribuente a fruire del superbonus, della figura del «general contractor». In quest'ambito, non è chiaro come vada considerato il compenso richiesto da tale soggetto. Sembra privo di insidie l'ipotesi in cui questa somma sia indirettamente compresa nel costo del singolo lavoro presente nel capitolato e, quindi, riconosciuta direttamente dalle imprese all'interno di prezzi finali la cui congruità viene attestata, nei limiti previsti dal Decreto 6 agosto 2020, dai professionisti incaricati. Meno scontata è invece la detraibilità se l'importo compila come voce a se stante nel capitolato, ma anche su questo sarebbe opportuno un chiarimento ufficiale.

© REDAZIONE SOLE24ORE

Da chiarire il regime riservato al compenso del general contractor quando compare in fattura come voce economica a sé

La riunione di condominio La nuova norma sulla teleassemblea moltiplica la confusione

Antonio Scarpa

La legge 126/2020 ha introdotto rilevanti novità in materia di condominio. Tra queste due modifiche dell'articolo 66 delle disposizioni attuative del Codice civile in tema di svolgimento delle assemblee «in modalità di videoconferenza». Mancando una esplicita previsione di retroattività delle nuove norme, esse servono per giudicare sulla validità o sulla invalidità soltanto delle deliberazioni delle assemblee condominiali approvate a far data dal 14 ottobre 2020. L'intervento sul comma 3 dell'articolo 66, disponendo che l'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica alla quale si terrà la riunione «prevista in modalità di videoconferenza», non configura una norma di condotta precettiva primaria, che stabilisce ex se la validità dell'assemblea di condominio in videoconferenza, quanto una norma secondaria che disciplina unicamente gli effetti di quella condotta. È, piuttosto, il comma 6 che stabilisce la retroattività della legge 126/2020 all'articolo 66 che sembrerebbe dettare la nuova regola di validità dell'assemblea in videoconferenza. Fino all'approvazione delle norme in esame, alcuni interpreti affermavano che gli articoli 1136 del Codice civile, 66 e 67 delle disposizioni attuative del Codice civile non vietavano l'intervento in assemblea e l'espressione di voto del condomino mediante mezzi di telecomunicazione, ritenendo perciò non «contrarie alla legge», in base all'articolo 1137, comma 3 del Codice civile, le deliberazioni dell'assemblea alle quali avessero partecipato i condomini collegati da remoto, e per le stesse ragioni valide le clausole del regolamento di condominio che prevedessero l'intervento all'assemblea in videoconferenza. Non mancavano, tuttavia, coloro che arrivavano a conclusioni del tutto contrapposte.

Il contrasto interpretativo risulterà purtroppo destinato ad irrimediarsi ad acquisi dopo l'introduzione del comma 6 dell'articolo 66 delle disposizioni attuative. Dalla prima parte della norma, che riconosce come il regolamento di condominio possa espressamente consentire la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, si deduce che tale modalità di intervento non contrasta con gli articoli 1136 del Codice civile, 66 e 67 delle disposizioni attuative del Codice civile, norme assolutamente inderogabili richiamate dall'articolo 1138, comma 4 del Codice civile e dall'articolo 72 delle disposizioni attuative. La seconda parte della nuova norma stabilisce, invece, che, seppur l'assemblea in videoconferenza non sia espressamente contemplata dal regolamento di condominio, essa può ammettersi per la singola riunione col «consenso di tutti i condomini», cioè di tutti i partecipanti al condominio. Non è dato comprendere, allora, a cosa tutti i condomini devono consentire preventivamente. Se la delibera approvata dall'assemblea con la partecipazione di alcuni aventi diritto mediante strumenti di comunicazione è comunque valida, allora a nulla serve il previo consenso preventivo di tutti i condomini. Non è dato comprendere, allora, a cosa tutti i condomini devono consentire preventivamente. Se la delibera approvata dall'assemblea con la partecipazione di alcuni aventi diritto mediante strumenti di comunicazione è contraria alla legge, ed allora il previo consenso preventivo di tutti i condomini non scongiura affatto il rischio che tale delibera costruttiva venga dettata dagli stessi consententi come motivo di impugnazione ex articolo 1137 del Codice civile, visto che il dissenso, che costituisce presupposto di legittimazione all'impugnativa, va comunque considerato con riguardo al contenuto oggettivo di merito della deliberazione e non rispetto alla regolarità del procedimento collegiale. Il consenso unanime preventivo alla partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, stabilito dal comma 6 dell'articolo 66 delle disposizioni attuative non si attegga, dunque, come nuovo requisito di validità di una delibera altrimenti invalida, né può valere come rinunzia anticipata a far valere mediante impugnazione un eventuale vizio di invalidità della futura delibera assembleare.

© REDAZIONE SOLE24ORE

TELEFISCO SUPERBONUS

Le domande degli esperti e le risposte dell'agenzia delle Entrate

Le pertinenze entrano nel conto del massimo di spesa

— Continua da pagina 27

L'opzione può essere esercitata anche dagli acquirenti degli immobili facenti parte di interi fabbricati oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del Dpr 350/01, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile e che hanno diritto alla detrazione di cui al comma 15-bis del Tuir. Ciò in quanto gli interventi realizzati dalle predette imprese sono i medesimi interventi richiamati nel comma 1, lettere a) e b) del articolo 36-bis del Tuir.

Catasto e riscaldamento

8

Accorpamenti o suddivisioni, per i limiti di spesa fa fede la situazione catastale precedente i lavori
Nel caso in cui al termine dei lavori agevolabili ai fini del superbonus, un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno, rileva la situazione esistente all'inizio dei lavori (con spesa massima agevolabile per intervento calcolata sull'edificio unifamiliare), oppure quella finale (due unità immobiliari

indipendenti per cui la spesa massima agevolabile si calcola per ogni unità immobiliare autonomamente)? Nel caso di due unità immobiliari non funzionalmente indipendenti in un edificio plurifamiliare di proprietà di un unico soggetto, che al termine dei lavori verranno accorpate catastalmente in un unico edificio unifamiliare, rileva la situazione iniziale (per cui è precluso l'accesso al superbonus) o la situazione finale, (che consente l'accesso alla predetta agevolazione)?

Se il proprietario di un intero edificio composto da più unità immobiliari distintamente accatastrate (per esempio quattro unità abitative e due depositi) dona o vende al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e di conseguenza è possibile accedere al superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni?

In presenza di un intervento di demolizione e di ricostruzione che può usufruire sia dell'ecobonus che del sismabonus, il numero delle unità immobiliari al fine del calcolo del limite di spesa ammissibile al 110% si considera prima dell'intervento o alla fine dell'intervento?

Con riferimento alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, è stato precisato che nel caso in cui i predetti interventi comportino l'accorpamento di unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio dei lavori edili e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Ciò implica, in sostanza, che, con riferimento ai casi prospettati, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del superbonus. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui: - un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente non indipendenti appartenenti allo stesso proprietario solo al termine dei lavori, i interventi che possiedono le caratteristiche richieste dalla norma sono ammessi al superbonus e la spesa massima agevolabile sarà calcolata con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale; - due unità immobiliari, non funzionalmente indipendenti, in un edificio plurifamiliare che al termine dei lavori vengono accorpate in un edificio unifamiliare, gli interventi realizzati non sono ammessi al superbonus; - se il proprietario di un intero edificio composto da più unità distintamente accatastrate dona al figlio una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, si costituisce un condominio e di conseguenza si può accedere al superbonus per gli interventi sulle parti comuni;

- se si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'ecobonus che del sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

9

Demolizione e ricostruzione, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori
Se si fa un intervento di miglioramento energetico agevolato dal superbonus sulle parti comuni condominiali, un contribuente che possiede quattro appartamenti nel condominio potrà eseguire i lavori trainati (ad esempio il cambio delle finestre) su tutti e quattro gli appartamenti?

No, come precisato nella circolare 24/20, in base all'articolo 119, comma 20 del D.L. Rilancio, i contributi persone fisiche possono beneficiare del superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi relativi su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

10

Come si calcola la superficie del 50% adibita a edifici residenziali ai fini del superbonus
Nella circolare n.24/E del 2020 (pagina 15) è precisato che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del superbonus, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza cioè qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprende nell'edificio sia superiore al 50%. Come si conteggia tale superficie? Ai fini del calcolo occorre tener conto anche della superficie di eventuali unità immobiliari di categoria A4 facenti parte dello stesso condominio?

Nella circolare 24/E è stato precisato che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate ai fini del calcolo della detrazione soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Ciò implica che, utilizzando un principio di «prevalenza» della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprende nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere al superbonus, anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono spese, in qualità di condomini, per interventi sulle parti comuni di un edificio. Qualora, invece, la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore al 50 per-

cento, il Superbonus riferito alle spese per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. Quindi nel caso di: - edificio residenziale nel suo complesso - in quanto più del 50% della superficie totale delle unità immobiliari sono destinate a residenza - il Superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai possessori di unità immobiliari non residenziali (ad esempio, al professionista che nel condominio ha lo studio oppure al professionista che nel condominio ha l'ufficio o il negozio). Tali soggetti, tuttavia, non potranno fruire del superbonus per interventi «trainati» realizzati sui propri immobili; - edificio NON residenziale nel suo complesso - in quanto la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è minore del 50% - il Superbonus per interventi realizzati sulle parti comuni spetta solo ai possessori di unità immobiliari residenziali (per i quali, peraltro, per il Superbonus anche per interventi di «trainati» realizzati sui propri immobili, sempreché questi ultimi non rientrino tra le categorie catastali escluse (A/1, A/8 e A/9)). Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio comprese quelle rientranti nelle categorie catastali cd. di lusso sopra indicate, escluse dal Superbonus.

11

Pertinenze nel calcolo delle spese ammesse in caso di intervento sull'impianto centralizzato
Nel caso di intervento sull'impianto centralizzato centralizzato concorre alla determinazione della spesa massima ammissibile anche le pertinenze non servite dall'impianto termico?

In continuità con la prassi in materia di ecobonus e sismabonus, si ritiene che concorrono alla determinazione della spesa massima anche le pertinenze. In particolare, ai fini dell'applicazione della detrazione disciplinata dall'articolo 14, comma 2- quater spettante per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni che interessano l'intero edificio, l'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio ovvero diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015, su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40mila moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, è stato specificato che l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.

© REDAZIONE SOLE24ORE