

La delibera non vincola tutti sulla cessione del credito

CONDOMINIO

La decisione dell'assemblea non preclude ai singoli di optare per la detrazione

Michele Orefice

Nessun deliberato assembleare potrà pregiudicare il diritto del singolo condomino a esercitare la detrazione. Si arriva a questa conclusione, analizzando le novità in materia di cessione del credito e sconto in fattura, appena inserite nel decreto agosto, alla luce delle regole del Codice civile.

Cessione o sconto

L'esecuzione di determinati interventi di ristrutturazione e di efficientamento energetico delle parti comuni consente ai condòmini di fruire del superbonus, anche con modalità alternative alle detrazioni dirette. Si tratta dello sconto in fattura e della cessione del credito d'imposta.

In linea teorica, le procedure per lo sconto immediato in fattura e per la cessione del credito potrebbero consentire al condominio di scontare interamente il costo dei lavori. Con il sistema dello sconto in fattura si potrebbe cedere il superbonus all'impresa esecutrice, che a sua volta dovrebbe accettare di anticipare il prezzo degli interventi realizzati, ricevendo in cambio la cessione del credito d'imposta, da parte di tutti gli aventi diritto. L'altra alternativa per i condòmini potrebbe essere quella di optare per la cessione diretta del credito fiscale all'istituto di credito.

Come fare

Come stabilito dal provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017 al punto 3.2 (richiamato dalla risposta della stessa agenzia 481 del 2019), «il condomino può cedere l'intera detrazione

provata 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, per la quota a lui imputabile».

In caso di cessione del credito, per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, «il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario» (provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate - prot. 283847 dell'8 agosto 2020). Nello stesso provvedimento è stato specificato che la comunicazione dell'opzione, per gli interventi eseguiti sulle parti comuni, deve essere presentata dall'amministratore del condominio all'agenzia, esclusivamente in via telematica. In sintesi si tratta di una doppia comunicazione: quella del beneficiario all'amministratore e quella dell'amministratore all'agenzia.

I beneficiari

In merito ai beneficiari, l'agenzia delle Entrate ha spiegato nella circolare 24/E che, a determinate condizioni, possono usufruire del superbonus non soltanto i condòmini ma anche i loro familiari, i conviventi con il proprietario o i detentori dell'immobile. Quindi, l'amministratore di condominio non può limitarsi a conoscere soltanto i dati dei «singoli proprietari e dei titolari dei diritti reali e diritti personali di godimento», ma deve pure interessarsi dei dati dei familiari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dell'immobile.

Per questo l'amministratore non potrà esimersi dal richiedere, non soltanto a ogni condomino ma anche agli altri aventi diritto, la comunicazione dell'opzione scelta. Ma non basta, perché in caso di cessione

to, l'amministratore deve pure dichiarare alla banca, con tanto di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, la volontà espressa dei condòmini interessati.

La decisione dell'assemblea

L'agenzia delle Entrate aveva già previsto che i dati della cessione potessero essere indicati nella delibera condominiale, presupponendo la competenza dell'assemblea in merito all'opportunità di cedere il credito. Ora il Senato ha suffragato la previsione dell'agenzia, riconoscendo all'assemblea il potere di decidere per «l'adesione all'opzione per la cessione del credito o per lo sconto», con maggioranza semplice.

Nonostante questa modifica, i soggetti che sostengono le spese per questi interventi possono sempre decidere di fruire direttamente delle detrazioni loro spettanti, indipendentemente dalla volontà degli altri. Ebbene, ciò che lascia maggiormente perplessi è il fatto che i condòmini possano essere autorizzati a dissociarsi dalla decisione assunta legittimamente dalla maggioranza. A questo proposito, è opportuno evidenziare che, in base all'articolo 1137 del Codice civile, «le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condòmini».

Il beneficio fiscale non ha, però, effetto verso il condominio, ma direttamente sulle imposte dovute dai singoli condòmini. Inoltre, non è pensabile che il verbale di assemblea possa avere valore dichiarativo di situazioni personali che non interessano la gestione del condominio.

Quindi, nessun deliberato assembleare potrà pregiudicare il diritto del singolo condomino a esercitare il diritto alla detrazione. Tuttavia, l'amministratore quantomeno dovrebbe pretendere che il verbale d'assemblea nel quale i condòmini dichiarano di optare per la cessione del credito venga sottoscritto da tutti i soggetti favorevoli alla cessione.

