

Negli interventi sulle parti comuni fatture da emettere al condominio

CERTIFICAZIONI



Anche i condomini minimi dovranno richiedere il codice fiscale

Sugli edifici vincolati confermata la chance del cappotto interno

Luca De Stefani

Per gli interventi sulle parti comuni condominiali, le fatture agevolate con il superbonus del 110% devono essere emesse «al solo condominio» e non ai singoli condomini.

Il chiarimento, che non distin-

gue i grandi condomini da quelli piccoli, è contenuto in una delle risposte del direttore dell'agenzia delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, nell'audizione alla commissione parlamentare di vigilanza sull'Anagrafe tributaria di ieri, durante la quale è stato anche confermato che l'installazione del «cappotto termico interno» rientra tra gli interventi dell'ecobonus agevolati al 110%, anche per gli edifici sottoposti ai vincoli del Codice dei beni culturali o per quelli sui quali gli interventi «trainanti» sono vietati.

Per gli interventi sulle parti comuni, le fatture agevolate con il superbonus del 110% devono essere emesse «al solo condominio». Pertanto, ogni fornitore o prestatore deve emettere una «fattura unica» e non può fatturare in maniera «frazionata fra i vari condomini in funzione della spesa a ciascuno imputata». Questo, indipendentemente dal fatto che sia effettuata l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Ad ogni condòmino, infatti, spetta la detrazione, non in base alla singola fattura ricevuta, ma in base alle «spese, fatturate al condominio, imputate in base alla suddivisione millesimale degli edifici, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale».

La risposta delle Entrate non fa nessuna distinzione tra i grandi condomini e quelli minimi, confermando i timori già segnalati a seguito della risposta 1.7 della circolare 2 marzo 2016, n. 3/E. In questa sede, infatti, l'agenzia delle Entrate ha concesso la possibilità, da parte dei condomini minimi (non più di otto proprietari esclusivi), di non richiedere il proprio codice fiscale, consentendo ai singoli condomini di beneficiare delle detrazioni per i lavori agevolati sulle parti comuni, anche se pagate da uno solo dei condòmini, a nome proprio, ma per conto del condominio minimo (si veda il Sole del 4 marzo 2016).

Nella risposta 1.7, però, non viene detto nulla relativamente alla

possibilità, da parte delle imprese che svolgono i lavori, di emettere la relativa fattura al singolo condòmino, che effettua il bonifico «parlante» (indicando il suo codice fiscale e quello dell'impresa). Questa fattura al condòmino, pertanto, sembra non possibile, anche perché alla fine della risposta, l'agenzia ha ammesso di ritenere superate soltanto «le indicazioni fornite con la circolare n. 11/E del 2014 e con la risoluzione n. 74/E del 2015» (le quali imponevano l'obbligo del codice fiscale anche per i condomini minimi), ma non ha detto nulla riguardo a quelle contenute nella circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 6, dove è stato detto che, in caso di spese relative alle parti comuni, i documenti giustificativi (fatture o ricevute) «devono essere intestati al condominio» e non ad un singolo condòmino (si veda il Sole 24 Ore del 12 aprile 2018).

Ora, anche per il superbonus del 110%, l'Agenzia conferma che la fattura per i lavori sulle parti co-

muni condominiali deve essere emessa «al solo condominio», il quale pertanto deve dotarsi di ice fiscale, anche se minimo.

Il via libera ai cappotti interni anche sugli edifici vincolati o in cui sono vietati gli interventi «trainanti» è arrivato dopo la loro inclusione tra gli interventi «trainanti» del superbonus del 110%, contenuta in una Faq pubblicata nel sito dell'agenzia delle Entrate, oltre che nella risposta del 24 settembre 2020, n. 408.

In questi due documenti, infatti, l'agenzia ha concesso il beneficio del superbonus del 110% non solo per l'isolamento termico realizzato «sull'intero edificio in condominio», ma anche sul «cappotto termico all'interno delle singole unità abitative», precisando però che l'isolamento deve coinvolgere almeno il 25% «della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo» e comportare il «miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA