

Superbonus, così si compone la fattura nei lavori condominiali

CASA



Documento complessivo in caso di combinazione tra sconto e fruizione diretta

I lavori sulle pertinenze condizionano il salto di classe energetica

Giuseppe Latour

Lavori condominiali collegati al superbonus al 110%: la fattura dell'impresa dovrà sempre includere l'intero importo degli interventi, senza distinzioni, anche nel caso in cui una parte dei condòmini scelga la detrazione diretta e una parte lo sconto in fattura. Serviranno, però, alcuni accorgimenti.

Il chiarimento dell'agenzia delle Entrate è arrivato ieri, nel corso di un forum online organizzato dalla Cna, la Confederazione nazionale dell'artigianato e della piccola e media impresa.

Chiuso, almeno per ora, il capitolo dei chiarimenti sui requisiti di accesso al 110%, si comincia, insomma, a ragionare sulle modalità pratiche di composizione delle fatture. Partendo da un caso molto frequente: un lavoro condominiale, rispetto al quale una parte dei condòmini sceglie la fruizione diretta e una parte sceglie lo sconto in fattura. In questo caso, l'impresa come dovrà comporre la fattura e a chi dovrà intestarla? Servono fatture singole o una fattura globale?

Dalle Entrate, per illustrare la soluzione a questo caso, si è parlato di fatture complessive e intestate al condominio: non si dovranno fare documenti diversi a seconda dei condòmini coinvolti. Le fatture, però, andranno compilate dando evidenza sia dell'importo totale dei lavori che dell'importo anticipato dal fornitore sotto forma di sconto imputato ad alcuni condòmini. In que-

sto modo, il quadro complessivo sarà chiaro già dalla fattura. Ovviamente, la quota di corrispettivo che sarà pagata al fornitore non scontata dovrà essere versata attraverso un bonifico parlante che contenga i consueti riferimenti identificativi.

Un punto, nel corso del forum online, è stato sollevato a più riprese da Cna, proprio sul fronte della fattura: la possibilità di indicare nel documento gli oneri finanziari dell'operazione, facendoli rientrare a pieno titolo nel perimetro del superbonus.

Su questo l'agenzia non ha dato indicazioni: un eventuale allargamento del perimetro delle spese detraibili comporterebbe, infatti, effetti sul bilancio dello Stato. Effetti che possono essere decisi dalla legge ma non dalle Entrate in via interpretativa. Un ragionamento che, in qualche modo, vale anche sulla questione delle spese collegate all'attività di general contractor, sulle quali molte richieste di delucidazioni stanno arrivando in queste settimane.

Non si tratta dei soli chiarimenti arrivati ieri dall'agenzia. Qualche altra indicazione operativa utile è stata fornita con la risposta a interpello

562, che ha analizzato un caso di interventi effettuati in un immobile con pertinenze. Alla fine dell'intervento queste pertinenze (box e cantina) saranno accorpate all'unità principale e cambieranno destinazione d'uso.

La risposta ribadisce, in linea con la prassi delle Entrate, che sono ammesse al 110% «anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione». Questa possibilità «è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso».

L'esecuzione di lavori su pertinenze, però, comporta degli effetti anche sulla valutazione del doppio salto di classe. Il conseguimento della classe energetica più alta, richiesto dalla legge per accedere al 110%, «deve essere attestato per l'intero edificio risultante, al termine dei lavori, dall'accorpamento dell'immobile in categoria C/2 all'immobile abitativo in categoria A/3». L'attestato di prestazione energetica, quindi, dovrà essere complessivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA