

Urbanistica 30 Dicembre 2020

Superbonus 110%, niente cessione del credito per il condòmino moroso

◀ Stampa

di Andrea Cartosio

In breve

Anche in caso di sconto in fattura il pagamento deve avvenire per cassa

L'agenzia delle Entrate, con la [circolare 30/E](#), ha fornito ulteriori chiarimenti in materia di superbonus, in particolare in materia di cessione del credito e sconto in fattura.

Il condòmino moroso

La circolare 121/99 ha applicato il principio di competenza relativamente alla possibilità di fruire dell'agevolazione fiscale da parte di un proprietario di immobile in condominio. Nella normalità, viene concessa la possibilità al condòmino di adempiere all'obbligazione condominiale entro il termine della propria dichiarazione dei redditi e beneficiare della detrazione di imposta sorta dai pagamenti effettuati con bonifico dedicato dall'amministratore alle imprese nel corso di un'annualità (1° gennaio-31 dicembre). La circolare 30/E sancisce che, se un proprietario intende accedere alla cessione del credito o sconto in fattura, non risulta applicabile il principio precedentemente espresso ma dovrà essere seguito un principio di mera cassa. In sintesi, se un proprietario manifesta l'intenzione di cedere il credito a soggetti terzi, diversi dai fornitori, l'amministratore dovrà comunicare l'opzione per la cessione del credito solo se il condòmino ha versato al condominio quanto a lui imputato e, in caso di versamenti parziali, solo in proporzione a quanto pagato. Qualora l'amministratore ravvisi morosità da parte del condòmino, non dovrà comunicare nessun dato, in quanto non avendo versato le quote condominiali, non ha diritto alla detrazione.

Unica fattura per lo sconto

L'articolo 121 Dl Rilancio, ha concesso la possibilità per quasi la totalità dei bonus edilizi di fruire dello «sconto in fattura» che dovrà essere pari al valore della detrazione fiscale di riferimento. In ambito condominiale, per interventi eseguiti su parti comuni di edificio, l'Agenzia, con la circolare 30/E ha specificato che il fornitore dovrà emettere un unico documento contabile (fattura) al condominio e non ai singoli condòmini. Ogni condòmino godrà della detrazione calcolata sulle spese, fatturate al condominio, imputate in base alla suddivisione millesimale, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

Visto di conformità

Per fruire del superbonus, nello svolgimento delle lavorazioni si potrà verificare che i lavori trainanti, eseguiti su parti comuni, seguano un proprio iter burocratico, anche relativamente all'apposizione del visto di conformità da parte di un Caf o un professionista abilitato. Allo stesso tempo, potrà verificarsi che un condòmino intenda fruire di lavori rientranti nella sfera dei trainati previsti dall'articolo 119 cui intenda cedere il credito fiscale. Questa opzione è soggetta all'apposizione di un visto di conformità. Le Entrate, nella circolare 30/E hanno affermato che il Caf o professionista abilitato che debba apporre il proprio visto di conformità sulla pratica di lavori trainati dovrà, necessariamente, acquisire tutta la documentazione relativa agli interventi trainanti, i quali costituiscono il presupposto per l'accesso alla maggiore agevolazione.

