

Asseverazione di congruità in carta libera per i lavori non 110%

La guida per i condomini

In attesa dei nuovi decreti per i prezzi si può fare riferimento al Dm del 2020

La polizza condominiale a copertura dei rischi non è detraibile

Glauco Bisso
Luca De Stefani

Dopo la raffica di decreti legge, faq e circolari delle Entrate il mondo condominiale sta rischiando di perdere la bussola. Ma alcuni punti fermi possiamo metterli.

1 Partiamo dal caso di un amministratore condominiale che deve pagare i lavori entro il 31 dicembre 2021 per non far perdere il beneficio fiscale del super ecobonus del 110% ai condomini: entro quando vanno fatte le asseverazioni?

Al di fuori delle opzioni per la cessione del credito e dello sconto in fattura, l'asseverazione del rispetto dei requisiti e quella di congruità sono necessarie, solo con l'invio della pratica all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Anche se questa comunicazione all'Enea è essenziale per la detrazione, per i lavori a cavallo d'anno, non è necessario attendere questo adempimento per beneficiare del bonus fiscale, in quanto per le «detrazioni fiscali vige il criterio di cassa e, quindi, quanto pagato in un determinato anno potrà iniziare a essere

portato in detrazione con la denuncia dei redditi dell'anno successivo», indipendentemente dall'invio all'Enea della comunicazione. L'importante chiarimento è contenuto nella Faq Enea 3.E, ex 28, del 25 gennaio 2021 ed è essenziale per i lavori dell'ecobonus (anche al 110%) iniziati dal 6 ottobre 2020 in poi, per i quali si applica il decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020, il quale non contiene nessuna norma ad hoc sui lavori a cavallo d'anno.

2 Entro quando vanno fatti asseverazione dei costi e visto conformità (se predispongo asseverazione a febbraio 2022 è un problema?)

Come da risposta precedente. Il visto di conformità, invece, va nella dichiarazione dei redditi in cui c'è la detrazione del 110%, tranne nei casi di invio diretto da parte del contribuente ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (modello 730). Come precisato anche dalla circolare 16/E/2021, paragrafo 1.1.1., questo visto di conformità riguarderà solo i dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione e non l'intera dichiarazione.

3 Per il bonus facciate, i costi di asseverazione, il visto di conformità e le relative polizze professionali sono detraibili al 90% come la direzione lavori in quanto costi professionali?

Il costo del visto di conformità per i bonus diversi del 110% non è detraibile. Il bonus facciate spetta per le spese sostenute per «la direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza» (risposta del 23 giugno 2020, n. 191), «la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esem-

pio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)» (circolare del 14 febbraio 2020, n. 2/E).

4 Quali sono le polizze assicurative obbligatorie ai fini della cessione del credito del super bonus del 110% in ambito condominiale?

Il soggetto che rilascia il visto di conformità deve verificare che i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni e attestazioni previste dall'articolo 119, comma 13, Dl 34/2020, e «che gli stessi abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità» (punto 2.1 del provvedimento -- delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847). L'eventuale polizza condominiale non è detraibile.

5 Per i cantieri precedenti al 12 novembre 2021, con lavori iniziati, l'asseverazione della congruità dei costi deve essere legata ad un Sal di avanzamento del cantiere a tale data o complessiva dall'inizio del cantiere? Per i Sal successivi all'11 novembre 2021 occorre l'asseverazione di congruità dei costi del Sal, mentre non occorre per il Sal precedenti a tale data.

6 Che relazione deve esserci tra Sal di cantiere e pagamento del condominio?

Ai fini dell'opzione della cessione del credito o dello sconto in fattura parziale del super bonus del 110%, ogni fattura è scontabile se il condominio paga per intero la quota non ceduta.

La certificazione dei costi deve essere effettuata sui Sal successivi all'11 novembre 2021

7 Se l'asseverazione per il superbonus fosse legata ad un Sal del 20%, con pagamento già effettuato del 70% dell'opera, è possibile cedere il credito?

No, non è possibile l'opzione della cessione del credito, in quanto il Sal, inteso come percentuale dei lavori effettuati, deve essere di almeno il 30 per cento.

8 Per il bonus facciate non energetico, come va fatta l'asseverazione della congruità dei costi?

Per la circolare 16/E/2021, paragrafo 1.2.2, se non sia già contenuta in un modello di asseverazione normativamente previsto, può essere predisposta in forma libera, purché preveda l'assunzione di consapevolezza delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, della decadenza dai benefici in caso di provvedimenti per dichiarazioni non veritiere, ai sensi degli articoli 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. Non può che riferirsi ad interventi che risultino almeno iniziati.

9 Dobbiamo aspettare i prezzi del MiTe?

Per la circolare 16/E/2021, paragrafo 1.1.2, nelle more dell'adozione del decreto del ministero della Transizione ecologica previsto dall'articolo 1, comma 1, lettera a), del Decreto anti-frodi, ai fini dell'asseverazione di congruità per il super ecobonus, si deve continuare a fare riferimento al Dm del 6 agosto 2020.

10 Se nei lavori del bonus facciate, si eccede la congruità, l'importo può essere comunque detraibile?

No, non può essere detraibile.