

# Amministratore responsabile lavori con il bonus

## Condominio

### Apertura delle Entrate sulla detraibilità del compenso riconosciuto per il ruolo

**Luca De Stefani**

Via libera anche dalla direzione centrale dell'agenzia delle Entrate alla detrazione del 110% del compenso dell'amministratore del condominio per l'eventuale svolgimento del ruolo di «responsabile dei lavori» previsto dall'articolo 89, comma 1 lettera c) del decreto legislativo n. 81/2008. La novità è contenuta nel paragrafo 4 della circolare n. 23/E, che ha confermato l'interpretazione della Dre del Lazio n. 913-471/2020.

In generale, rientrano tra le spese detraibili per gli interventi agevolati

con il superbonus le spese per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'Ape, per le asseverazioni dei «requisiti tecnici» e di congruità dei costi unitari e per il visto di conformità (articolo 119, comma 15, decreto legge 34/2020, punto 13.4 dell'allegato A del decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020).

Il superbonus del 110% non spetta, invece, per il pagamento da parte dei condòmini dell'eventuale spesa per il compenso straordinario dell'amministratore di condominio, in quanto quest'ultimo svolge le proprie funzioni in base al mandato conferitogli dal condominio ed eventuali compensi extra, ancorché riconducibili alla gestione dei lavori, non possono rientrare tra le spese agevolate.

Questo compenso, infatti, non è immediatamente correlato agli interventi detraibili, in quanto gli adempimenti amministrativi rien-

trano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore da imputare alle spese generali di condominio (risposta 4 data dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%). Secondo il paragrafo 4 della circolare n. 23/E, però, se l'amministratore del condominio viene nominato «responsabile dei lavori», il compenso che gli viene riconosciuto per lo svolgimento di questo ruolo rientra tra le spese ammesse alla detrazione, in quanto strettamente correlate all'esecuzione degli interventi agevolabili. È stata confermata, quindi, l'interpretazione della Dre del Lazio n. 913-471/2020 (si veda Nt Plus Condominio del 4 agosto 2020).

Passando alle spese per prestazioni professionali, i «costi massimi unitari» riportati nella tabella prezari allegata al decreto Mite del 14 febbraio 2022 sono al netto di queste spese, ma queste concorrono a formare i limiti di spesa assoluti per tipologia di intervento indicati dal-

l'agenzia delle Entrate (ad esempio, 50mila euro per il cappotto termico per l'unifamiliare). In particolare, se vengono realizzati interventi diversi (ad esempio, il miglioramento sismico, il cappotto, le finestre, la caldaia), devono essere imputate «ad ogni singolo intervento (la cui riconducibilità deve essere attestata dal competente tecnico) in relazione alla prestazione svolta».

Se ciò non è possibile, devono «essere suddivisi proporzionalmente all'importo dei lavori dei singoli interventi» (risposta 2 delle Linee guida del Cslp di febbraio 2021). Questo criterio di imputazione proporzionale si deve applicare anche per il costo detraibile del visto di conformità del superbonus in dichiarazione dei redditi, in quanto, in questo caso, non è possibile individuare un'altra specifica metodologia di imputazione (circolare n. 23/E/2022, paragrafo 6).