L'amministratore certifica l'extra dallo sconto parziale

Bonus edilizi

L'importo che rimane può essere portato in detrazione dal condomino

Nessuna attestazione per la parte restante dai bonus interamente fruiti

Elisa de Pizzol

Non deve essere emessa alcuna certificazione da parte degli amministratori in ordine alle spese relative ai bonus edilizi che residuano da detrazione, cessione e sconto, in quanto somme non agevolabili. Tra queste rientra lo stesso compenso dell'amministratore.

Nel caso poi in cui il condomino si sia avvalso dello sconto (e, a certe condizioni, della cessione) con riferimento a una quota soltanto dei lavori sulle parti comuni condominiali, l'amministratore avrà cura di indicare l'importo residuo con una dicitura del tipo «detrazione spettante per la quale non è stata operata la cessione del credito/lo sconto in fattura».

Diverso invece qualora la scelta individuale sia nel senso di detrarre l'intera somma: se ne darà atto nella certificazione stessa rilasciata al condòmino.

I dubbi dopo due anni

A due anni dall'entrata in vigore del superbonus, delle circolari esplicative (24/E/2020, 30/E/2020, 16/E/2021 e 19/E/2022) e della miriade di interpelli in tema, si registra ancora molta incertezza da parte di chi è chiamato, in concreto, a dare attuazione alle norme in materia di agevolazioni fiscali in materia edilizia. Il superbonus in primis, ma vi sono anche i bonus minori a seguito della generalizzata estensione di cessione e sconto nei loro confronti (ex articolo 121, comma 2, Dl 34/2020). Dubbi in cui si trova chi emette le dichiarazioni di cui necessitano i condòmini al fine di vedersi riconosciuta la detrazione delle spese ivi indicate.

I casi concreti

Le ipotesi da considerare sono le seguenti.

a) interventi di cui al superbonus ceduti o scontati per l'intero importo: in tal caso, non vi è alcunché che rimane e nessuna certificazione può essere emessa in proposito dall'amministratore;

b) lavori relativi a bonus minori (ad esempio, bonus facciate al 90%) interamente oggetto di cessione o sconto: la quota residua (del 10%) resterà in capo, pro quota, ai singoli condòmini. Nessuna attestazione dovrà quindi essere effettuata dall'amministratore;

c) interventi agevolati al 110% oggetto di cessione parziale: in questa evenienza, dato che l'Agenzia ha di recente precisato (risposta a interpello 279/E/2022) che è possibile per il contribuente adottare comportamenti diversi solo con riferimento a tutte le spese relative a uno specifico intervento (ad esempio cessione del costo del cappotto e detrazione di quello degli infissi), l'amministratore certificherà solo le spese per quella parte degli interventi (considerati in maniera unitaria) che ciascun condòmino intende portare in detrazione;

d) lavori di cui ai bonus minori (ad esempio, ristrutturazione al 50%) parzialmente oggetto di cessione: sebbene le Entrate nella risposta 279/E/2022 si siano pronunciate con riferimento specifico al superbonus, si ritiene che la limitazione si estenda ai bonus minori. Ciò significa, in altri termini, che per lavori di ristrutturazione da 100, è possibile cedere 70 e utilizzare 30 in detrazione, purché gli importi si riferiscano a interventi diversi (cappotto e caldaia): è su questi 30 che servirà apposita attestazione;

e) interventi di cui al 110% o ai bonus minori oggetto di sconto o cessione parziale: l'importo che rimane dallo sconto effettuato, può essere portato in detrazione e l'amministratore potrà utilizzare una dicitura del tipo «detrazione spettante per la quale non è stato operato lo sconto in fattura o non è stato ceduto il credito»;

f) interventi relativi al superbonus o ai bonus minori da portare in detrazione: l'amministratore ne darà atto nella dichiarazione che rilascia ad ogni singolo condòmino.

La casistica è davvero varia ed è quindi molta l'attenzione richiesta a coloro che emettono le dichiarazioni fiscali necessaria per scongiurare errori per i quali, i condòmini prima e gli amministratori poi, potrebbero essere eventualmente tenuti a risponderne dinnanzi all'Amministrazione fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA