

Minicondomini, cessioni con fatture separate

Le opzioni

Meno vincoli e procedure meno complicate per le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura nei condomini minimi: sostanzialmente, non è obbligatorio ricorrere al condòmino volontario che accentra su di sé tutti gli adempimenti (fatturazione, pagamenti), ma è possibile procedere singolarmente, evitando così delicati rapporti tra soggetti.

Il quesito propone l'ipotesi di un minicondominio composto da due unità immobiliari (oltre alle pertinenze) appartenenti a due soggetti diversi, i quali hanno preferito farsi fatturare e pagare i lavori singolarmente (sia quelli trainati alle parti comuni che quelli trainati alle singole unità immobiliari), non accentrando questi adempimenti in capo a uno solo di loro. Il dubbio riguardava le possibili conseguenze rispetto alla cessione dei rispettivi crediti, e in particolare alla compilazione della comunicazione di opzione. Inoltre, il timore era che, agendo singolarmente, l'intervento (per quanto at-

tinente anche a parti comuni) perdesse la natura "condominiale", con ciò che ne sarebbe conseguito in termini di scadenze, limiti di spesa, aliquote di detrazione.

L'Agenzia ha ricordato che, per beneficiare del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale (circolare n. 23/E/2022); in tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti, conservando la prova che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Ciò che non era chiaro era se questo "arruolamento" del condòmino volenteroso fosse obbligatoria o meno.

Con la successiva circolare n. 28/E/2022 (ma con riferimento al solo bonus casa dell'articolo 16-bis Tuir) è stato precisato che in assenza del codice fiscale del condominio minimo, ai fini della detrazione i condòmini inseriscono nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico, ovvero il proprio

codice fiscale nell'ipotesi in cui ogni condòmino abbia effettuato il bonifico per la propria quota di competenza riferita al documento di spesa a lui intestato.

Ora le Entrate estendono esplicitamente tali chiarimenti anche con riferimento agli interventi ammessi al superbonus effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio minimo. In questa ipotesi, quindi, i singoli condòmini, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri, potranno decidere di beneficiare della detrazione, o di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito effettuando singolarmente i relativi adempimenti. L'Agenzia chiarisce che, trattandosi di interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, restano fermi adempimenti e scadenze previsti per tale categoria di interventi (con possibilità di mantenere il bonus al 110% anche per il 2023 alle condizioni fissate per i condòmini dal comma 894 dell'ar-

ticolo 1 della legge di Bilancio 2023). I condòmini sono tenuti comunque a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Dal punto di vista procedurale, le comunicazioni delle opzioni di cui all'articolo 121 del Dl n. 34/2020 devono essere effettuate:

- per le detrazioni relative ai lavori sulle parti comuni, deve essere effettuata la comunicazione relativa a un condominio minimo (una per ciascuna tipologia di intervento) e quindi un'unica comunicazione per entrambi i condòmini (uno dei due condòmini dovrà figurare quale incaricato della compilazione);
- per le detrazioni relative agli interventi trainati sulle singole unità immobiliari deve essere effettuata una comunicazione per ciascuna unità immobiliare e per ciascun intervento, da parte di ciascun condòmino interessato.

Grazie a queste istruzioni, ogni condòmino può rivolgersi direttamente al fornitore e "gestire" la propria quota di spesa, anche per i lavori alle parti comuni che caratterizzano l'intervento come "condominiale".

—G.Gav.



I condòmini possono gestire autonomamente la propria quota di spese per i lavori su parti comuni