

Così il calcolo dei bonus per opere su parti comuni e alloggi in condominio

Il caso operativo

Indicazione nel quadro RP del modello Redditi per lavori trainanti e trainati

Luca Mambrin

Nell'ambito di un condominio composto da 10 unità immobiliari (5 a destinazione abitativa e 5 pertinenze) sono stati effettuati nel corso del 2022 i seguenti interventi:

- miglioramento sismico: 420.000 euro;
- isolamento termico: 350.000 euro;
- sostituzione impianto di climatizzazione: 200.000 euro;
- sostituzione serramenti e infissi: 25.000 euro per unità abitativa;
- altri interventi ricompresi nel bonus ristrutturazioni: 40.000 euro per unità abitativa.

Come si rappresentano le detrazioni nella dichiarazione dei redditi di ciascun condomino?

❶ Interventi «trainanti»

Miglioramento sismico: l'ammontare massimo di spesa su cui computare l'agevolazione è pari a 960.000 euro (96.000 x 10 unità). La spesa sostenuta ammonta a 420.000 euro e la detrazione complessiva a 462.000 euro (110% della spesa).

Isolamento termico: l'ammontare

200.000 euro ed è quindi superiore al massimo ammissibile: pertanto la detrazione cui il condominio potrà accedere sarà pari a 209.000 euro (110% della spesa massima ammissibile).

La detrazione per gli interventi sulle parti comuni spetta a ciascun condomino sulla base dei millesimi detenuti (o del diverso criterio, eventualmente stabilito dall'assemblea condominiale, in deroga a quello proporzionale) e va divisa in 4 rate costanti annuali di pari importo.

❷ Interventi trainati

L'intervento di sostituzione di serramenti e infissi realizzati su ciascuna unità abitativa, congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" di efficientamento energetico, consente l'accesso alla detrazione del 110% anche per tale tipologia di spesa.

La detrazione massima spettante sarà pari a 60.000 euro per ciascuna unità, pari ad un ammontare di spesa di 54.545,45 euro. Ogni condomino potrà quindi beneficiare della detrazione del 110% sull'intera spesa sostenuta, pari a 27.500 euro (110% x 25.000), da dividere in 4 rate costanti annuali di pari importo.

❸ Interventi di recupero del patrimonio edilizio

Per gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati in ciascuna unità abitativa, ogni condomino potrà beneficiare della detrazione del 50% ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera b) del Tuir nel limite di massimo di spesa di 96.000 euro.

Ipotizzando che tutti i condòmini ab-

massimo agevolabile è pari a 380.000 euro ($40.000 \times 8 + 30.000 \times 2$). La spesa sostenuta è di 350.000 euro e la detrazione complessiva 385.000 euro (110% della spesa).

Sostituzione impianto di climatizzazione: il plafond massimo di spesa è pari a 190.000 euro ($20.000 \times 8 + 15.000 \times 2$). La spesa sostenuta ammonta a

biano sostenuto una spesa di 40.000 euro, la detrazione spettante sarà pari a 20.000 euro, da ripartire in 10 rate costanti annuali di pari importo.

4 La compilazione

Ogni condomino dovrà poi gestire le spese nel quadro RP del modello Redditi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA