

TUTTI GLI ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Ecobonus e Sismabonus 110% per i Condomini: vediamo quali sono gli adempimenti che l'amministratore deve effettuare per non perdere il beneficio fiscale.

- a) Comunicazione delle spese e dei pagamenti,
- b) asseverazioni,
- c) visto di conformità.

Ricordiamo che **Ecobonus e Sismabonus 110%** possono essere usufruiti in tre modalità:

- a. detrazione in 5 anni anziché 10;
- b. sconto in fattura;
- c. cessione del credito a terzi, sia all'impresa che ha svolto i lavori sia alle banche.

a. GLI ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER LA DETRAZIONE

Il **superbonus 110%** può essere applicato sui condomini per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio. Il primo passo in tal senso è senza dubbio la

DELIBERA DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'amministratore a questo punto deve occuparsi di dimostrare il possesso di tutti i **requisiti** previsti dal [decreto Rilancio](#) per accedere all'agevolazione fiscale, e ottenere tutti i documenti necessari.

- L'invio telematico della comunicazione delle spese degli [interventi, siano essi trainanti o trainati](#), va effettuata per ottenere la detrazione fiscale in sede di **DICHIARAZIONE DEI REDDITI**.

b. GLI ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRATORE PER SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO

La particolarità appetibile dell'Ecobonus e del Sismabonus è la possibilità di optare per:

- lo **sconto in fattura** direttamente dall'azienda che effettua i lavori o
- alla **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante a Banche o terzi

In questo caso l'amministratore dovrà seguire le regole stabilite dal **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto** e

“inviare la relativa comunicazione a partire dal 15 ottobre ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui viene sostenuta la spesa”.

Tale **comunicazione** può essere fatta:

- dall'amministratore di condominio o
- da un intermediario abilitato.

Nei casi di **cessione del credito** da parte del **Condòmino** per lavori sulle parti comuni degli edifici, **l'Agenzia delle Entrate specifica che**

“l'invio telematico è eseguito obbligatoriamente da chi rilascia il visto di conformità”.

Il provvedimento dell'8 agosto inoltre specifica che per gli interventi eseguiti sulle **parti comuni degli edifici**:

- **il Condòmino beneficiario** della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, **comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del Cessionario**, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario. Nel caso in cui non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, i suddetti dati sono comunicati al condòmino incaricato di inviare la Comunicazione all'Agenzia delle Entrate;
- **l'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della Comunicazione**. Nel caso in cui la Comunicazione sia stata inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato, vi provvede quest'ultimo.

ECOBONUS E SISMABONUS 110%, L'AMMINISTRATORE DEVE RICHIEDERE VISTO DI CONFORMITÀ E ASSEVERAZIONI.

Secondo la normativa del decreto Rilancio, il **requisito minimo** per avere accesso alla super agevolazione è che ci sia:

- a. un **miglioramento di almeno due classi energetiche** o
- b. il **raggiungimento della classe energetica più alta**.

La classe energetica deve essere dimostrata mediante l'**APE**, l'attestato di prestazione energetica, **prima e dopo l'intervento**, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

L'Amministratore del condominio dovrà quindi richiedere:

IL VISTO DI CONFORMITÀ

Il **Decreto** Attuativo del MISE prevede che il tecnico abilitato a rilasciare il visto di conformità appartenga a un Ordine o a un Collegio: viene esplicitata la richiesta di apposizione del timbro professionale attestante che sia iscritto all'Albo professionale e di svolgimento della libera professione.

Vanno certificate anche:

LA CONGRUITÀ DELLE SPESE

e il rispetto dei requisiti con un'apposita **asseverazione**.

L'asseverazione può essere rilasciata solo da un tecnico abilitato o un professionista incaricato della progettazione strutturale.

Una copia dell'asseverazione sulla congruità delle spese va trasmessa esclusivamente per via telematica anche all'**ENEA**.

ABUSI EDILIZI ED ECOBONUS

Superbonus 110% e abusi edilizi: cosa succede?

La nuova detrazione fiscale (come anche le precedenti) si scontra su un muro enorme chiamato

"abuso edilizio".

Mentre per le detrazioni fiscali previste per le singole unità immobiliari la situazione è abbastanza semplice, per quanto concerne le agevolazioni fiscali previste per gli interventi sulle parti comuni le condizioni sono decisamente più complesse.

Può la violazione di una singola unità immobiliare inficiare la fruizione di un beneficio da parte di tutto il condominio?

Come sempre, vale quello che prevede la normativa edilizia ovvero il DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) che all'articolo 49 (Disposizioni fiscali) recita:

- 1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. **Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.***

2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o della segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo **si prescrive col decorso di tre anni** dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Quindi alla domanda:

"Può la violazione di una singola unità immobiliare inficiare la fruizione di un beneficio da parte di tutto il condominio?"

"dipende"

Il punto di partenza sarà il rilascio del

CERTIFICATO DI CONFORMITÀ URBANISTICA

che consentirà di verificare se l'immobile presenta una difformità o un abuso edilizio.

Il certificato di conformità urbanistica (CU) è quel documento che attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e il titolo edilizio con cui è stato realizzato (parliamo del progetto presentato al SUE e non la planimetria catastale che non ha alcun valore dal punto di vista probatorio).

Dalla verifica della conformità urbanistica, sarà possibile stabilire se

- l'immobile è in regola oppure no e, in quest'ultimo caso,
- l'entità dell'abuso.

Su un immobile realizzato senza titolo edilizio è pacifico affermare che lo stesso non potrà godere di alcun beneficio fiscale.

Nel caso di abusi di lieve entità, una vecchia sentenza della Commissione Tributaria dell'Emilia Romagna (sent. n. 42/14/2008) ha stabilito che non c'è decadenza dalle agevolazioni fiscali quando l'immobile riscontri un intervento abusivo ma di lieve entità (2%).

SUPERBONUS 110% E ABUSI EDILIZI: AFFIDARSI SEMPRE AD UN TECNICO

Come detto, prima di avventurarsi in lavori avventati senza le adeguate coperture economiche e nella speranza di "ristrutturare gratis" (cosa che non potrà mai esserci completamente), è sempre auspicabile che il Condominio dia mandato ad un **professionista** che prima ancora di realizzare un progetto o procedere alla redazione

dell'attestato di prestazione energetica (APE) si sinceri della condizione urbanistica dell'immobile e metta al corrente il Condominio di eventuali abusi che potrebbero minare dal principio la fruizione di eventuali detrazioni fiscali.

ECOBONUS 110%

QUALI DOCUMENTI SERVONO?

DELIBERA ASSEMBLEA DI CONDOMINIO
per lavori parti comuni

APE, prima e dopo i lavori, per certificare:

MIGLIORAMENTO
di due classi energetiche

RAGGIUNGIMENTO
della più alta classe possibile

ASSEVERAZIONE TECNICA

COMUNICAZIONE ENEA

VISTO DI CONFORMITÀ

CERTIFICATO DI CONFORMITA' URBANISTICA