

GIUGNO 2020

BONUS E CONDOMINIO: UN'OPPORTUNITÀ DA COGLIERE

A CURA DI AVV. LAURA LOCATELLI - A.P.A.I.COND



Il condominio, senza dubbio, è il pilastro della nuova super detrazione del 110%. Il credito d'imposta o lo sconto direttamente in fattura può essere fatto per tutti i lavori: quelli di risparmio energetico, quelli di recupero edilizio come manutenzione, restauro e ristrutturazione (ma non per gli interventi "assimilati" come quelli per la sicurezza) e il famoso bonus facciate.

La cessione, oltre che all'impresa, può essere fatta anche alle banche. In questo modo l'impresa viene sollevata dalla necessità di anticipare la liquidità necessaria per l'acquisto del credito. Nessun condomino, quindi, dovrebbe anticipare un euro.

A differenza delle detrazioni standard sull'ecobonus, sulle misure antisismiche «speciali», sui pannelli fotovoltaici e sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, per tutti gli interventi agevolati alla nuova detrazione del 110% il superbonus può essere usufruito solo se gli interventi sono effettuati dai «condomìni», «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, dagli Iacp (Istituti autonomi case popolari), dagli enti con le stesse finalità sociali degli Iacp e dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

FOCUS

ECOBONUS

E

SUPERBONUS

110%



SERVONO REQUISITI PARTICOLARI?

Relativamente ai condòmini, non vi sono requisiti particolari: possono essere, ad esempio, persone fisiche, professionisti imprese (anche società di persone o capitali). Non rileva la tipologia delle unità immobiliari che compongono l'edificio condominiale (abitazioni, uffici, negozi) e non è necessario che queste unità siano adibite ad «abitazione principale» dei condòmini. In questo caso, dovrà essere chiarito se possa rientrare in questa categoria soggettiva dei condòmini l'unico proprietario di più unità immobiliari che costituiscono un unico edificio, con parti comuni inoltre, dovrà essere chiarito se i condòmini (di qualunque tipologia, cioè professionisti, imprese o società) potranno beneficiare del superbonus del 110% anche per le spese sulle singole unità immobiliari (anche uffici, abitazioni secondarie) o solo per le spese sulle parti comuni.

QUALI SONO I PASSAGGI FONDAMENTALI?

1. convocare una prima assemblea di condominio (anche online per chi non può assistere o in mancanza di locali adatti: le norme sul covid rendono attualmente quasi impossibile un'assemblea "in presenza");
2. nominare una commissione che consulti a distanza i condòmini per capire quali interventi si possano avviare, preparare i capitolati e raccogliere i preventivi, in modo che con una sola altra assemblea si possa prendere la decisione finale.
3. L'amministratore dovrà:
 - condurre le trattative con l'impresa per determinare l'importo dello sconto in fattura o del credito ceduto.
 - far approvare dall'assemblea l'eventuale compenso per questa attività extra, ove non già previsto.
4. Una volta emessa la fattura (sia che venga pagata con "bonifico parlante" sia che indichi un importo parziale o totale di sconto) l'amministratore dovrà fare attenzione alle indicazioni dell'agenzia delle Entrate sulla comunicazione da inviare il prossimo anno, indispensabile perché i condòmini possano beneficiare senza problemi dell'operazione.
5. I cantieri aperti dovranno naturalmente rispettare, sinché saranno in vigore, le norme di sicurezza anti Coronavirus, rinforzate negli spazi comuni dove transitano i condòmini.