

IMPOSTE E TASSEdi **ANTONIO AZZARETTO****Bonus 110% con morosi in condominio***Possibili soluzioni in assemblea per accedere alla detrazione maggiorata, anche senza l'opzione della cessione del credito.*

Per ciò che riguarda la possibilità di imputare il superbonus 110% a condòmini morosi, la circolare n. 30E/2020, tra l'altro, risponde al seguente quesito:

5.1.2D. Un condòmino " moroso " che non paga le quote condominiali, può cedere il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni spettanti?

R. Ai sensi del punto 3 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 8.08.2020, l'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato. Il contributo sotto forma di sconto e il credito d'imposta cedibile sono pari alla detrazione spettante. L'amministratore di condominio deve comunicare all'Agenzia delle Entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condòmino entro il 31.12 dell'anno di riferimento della spesa e quanto dovuto dal condòmino stesso.

Se il condòmino ha manifestato l'intenzione di cedere il credito a soggetti terzi, diversi dai fornitori,

l'amministratore dovrà comunicare l'opzione per la cessione del credito solo se il condòmino ha versato al condominio quanto a lui imputato e, in caso di versamenti parziali, solo in proporzione a quanto pagato rispetto al dovuto. Nel caso di " *condòmino moroso* ", pertanto, l'amministratore non dovrà comunicare nessun dato riferito al moroso stesso in quanto il condòmino, non avendo versato le quote condominiali, non ha diritto alla detrazione. Il recupero del credito verso il condòmino moroso, rientrando tra i rapporti di diritto privato tra condominio e condòmino, non investe profili di carattere fiscale.

Ripartizione della spesa (amministratore) - Alla luce della risposta dell'Agenzia delle Entrate, per ciò che riguarda l'imputazione del superbonus 110% a condòmini morosi nasce la questione che segue.

L'assemblea che approverà la ripartizione della spesa complessiva inerente alla riqualificazione energetica del fabbricato, attribuirà la quota parte di debito sia a chi avrà la possibilità di cedere il credito, sia ai condòmini morosi, i quali non avranno la possibilità di cedere il credito. Pertanto, i condòmini già morosi, si ritroveranno con un **ulteriore carico di debito straordinario da pagare**, il quale potrebbe risultare di dimensioni estremamente rilevanti.

Mi sembra una situazione molto ingiusta per il condòmino moroso. Inoltre, la questione diventa complicata dal punto di vista dell' **impresa che esegue il lavoro**, perché la quota parte di spesa addebitata al condòmino moroso non sarà incassata tramite la cessione del credito, e probabilmente non sarà pagata dal condòmino che già era moroso prima di approvare il lavoro straordinario.

Possibili soluzioni - In mancanza di una normativa che risolva questo problema, come sarebbe auspicabile, una soluzione potrebbe essere la seguente:

1. anzitutto è necessario calcolare precisamente il credito che non potrà essere ceduto (e quindi incassato dal *contractor*);
2. il condominio e il *contractor* dovranno negoziare i termini di pagamento del debito residuo, o eventualmente concordare **metodi alternativi di risoluzione** dell'obbligazione finanziaria.

Ma esiste anche un'altra soluzione praticabile: si può deliberare di **compensare il debito del condòmino moroso tra gli altri condòmini a saldo della morosità**, al fine di permettere a chi risulta a debito di cedere il credito riferito al superbonus.

Forse questa è la soluzione più giusta e democratica per tutti.