

IMPOSTE E TASSEdi **LUCA ALBERTO MARIA ROSSINI****Superbonus, chiarimenti per il condominio***Ampia la portata dei chiarimenti dell'Amministrazione Finanziaria sul superbonus in ambito condominiale.*

Recentemente l'Agenzia delle Entrate ha diffuso diversi chiarimenti interpretativi dirimendo altresì alcuni dubbi operativi relativamente al superbonus nei condomini e mini-condomini.

Superbonus in condominio - In riferimento ai recenti interventi normativi, operativi con il Decreto Aiuti-quater e con la legge di Bilancio 2023, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti interpretativi in merito alla possibilità di mantenere l'aliquota potenziata del **110%** per le spese sostenute nel 2023 da parte dei condomini, stabilendo l'**irrelevanza a tal fine della data di convocazione dell'assemblea straordinaria**.

Si ricorda, infatti, che secondo l'attuale quadro normativo, al fine di stabilire il termine massimo entro cui occorre aver presentato la Cilas, condizione introdotta dal legislatore con i predetti provvedimenti al fine di regolare il riconoscimento o meno del superbonus nella misura del 110% per le spese sostenute nel 2023 da parte dei condomini, è necessario avere riguardo solamente alla data in cui l'assemblea condominiale ha deliberato l'approvazione degli interventi rientranti nel superbonus; risulta, dunque, irrilevante la data di convocazione dell'assemblea straordinaria.

In particolare, qualora la delibera assembleare sia stata effettuata entro il **18.11.2022**, la Cilas andava presentata entro il **31.12.2022**; invece, ove il condominio avesse approvato i lavori tra il 19.11.2022 ed il 24.11.2022, la Cilas andava presentata entro il **25.11.2022**.

In tale contesto, l'Agenzia ha ritenuto precluso l'accesso al superbonus 110% per le spese sostenute nel 2023 per il condominio che ha deliberato l'approvazione degli interventi in data 30.11.2022, ancorché la Cilas sia stata presentata il 10.11.2022 e l'assemblea straordinaria sia stata convocata in data 9.11.2022.

Superbonus nel condominio minimo - Nell'ambito di interventi riguardanti le parti comuni di un condominio minimo, composto da 2 unità immobiliari appartenenti a 2 soggetti diversi, per i quali non ricorre l'obbligo di nominare un amministratore e di richiedere il codice fiscale, l'Agenzia delle Entrate ritiene ammissibile il comportamento dei contribuenti laddove, anziché delegare ad un condomino il perfezionamento degli adempimenti di natura fiscale, gli stessi abbiano deciso di **provvedere autonomamente al pagamento della quota di spesa ad essi posta a carico**.

L'Agenzia, facendo riferimento ad alcuni precedenti documenti di prassi, ha chiarito che, nell'ipotesi in cui ogni condomino abbia effettuato il bonifico per la propria quota di competenza riferito al documento di spesa allo stesso intestato, ai fini dell'impiego diretto della detrazione d'imposta, anche per il superbonus è possibile inserire nei modelli di dichiarazione dei redditi il proprio codice fiscale in luogo del codice fiscale del condomino incaricato.

Sostanzialmente, **non è obbligatorio ricorrere al condomino volontario che accentra su di sé tutti gli adempimenti** (fatturazione, pagamenti), ma è possibile procedere singolarmente, evitando così delicati rapporti tra soggetti.

Inoltre, ove il singolo condomino desideri optare **per lo sconto in fattura o per la cessione del credito d'imposta**, è stato chiarito che, per le detrazioni relative a interventi realizzati su parti comuni, dev'essere effettuata un'unica comunicazione per tutti i condòmini, seguendo le istruzioni dettate dalla stessa Agenzia delle Entrate, con la necessità di indicare uno dei condòmini quale incaricato della compilazione.