

IMPOSTE SUL REDDITO

Condominio: detrazione libera per ciascun condomino

di Lucia Recchioni

Seminario di specializzazione

IL QUADRO RW 2020: COMPILAZIONE E CONTROLLI PRIMA DELL'INVIO

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Se un intervento può essere ricondotto a **diverse tipologie di agevolazione**, i **singoli condòmini** hanno la possibilità di scegliere, per la parte di spesa a loro imputabile, la **detrazione che ritengono più conveniente, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condòmini**. A queste conclusioni giunge l'Agenzia delle entrate nel fornire [risposta all'istanza di interpello n. 294/2020](#), pubblicata ieri, 1° settembre, nonché nella [risoluzione 49/E/2020](#), sempre pubblicata nel pomeriggio di ieri.

Entrambi i casi riguardano dei **condomìni**, nei quali sono stati deliberati lavori per **il restauro di tutte le facciate con installazione dell'isolamento a cappotto**: alcuni **condòmini** intendevano fruire del c.d. "**bonus facciate**", mentre altri del c.d. "**ecobonus**", potendo gli interventi effettuati beneficiare di entrambe le agevolazioni.

Infatti:

- se da un lato il c.d. "**bonus facciate**" costituisce una detrazione più **appetibile**, ammontando la stessa a ben il **90% delle spese sostenute** e **non essendo previsti limiti massimi di spesa**,
- l'"**ecobonus**", almeno secondo il quadro normativo fino a poco fa vigente, costituiva un'agevolazione che, al contrario della prima, **consentiva la cessione del credito**.

Oggi tale problema è stato superato dall'[articolo 121 D.L. 34/2020](#), convertito, con modificazioni, dalla L. **77/2020**, il quale ha esteso anche al "**bonus facciate**":

- la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un **contributo**, sotto forma di **sconto sul corrispettivo dovuto** fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta,
- la possibilità di optare per la **cessione di un credito d'imposta** di importo

corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione.

Tra l'altro, come ricordato dalla [risoluzione 49/E/2020](#), gli interventi di **isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, **danno diritto ai condomini di beneficiare del c.d. "superbonus" del 110%**, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021. In questo caso, però, è bene ricordarlo, **l'importo massimo della spesa complessiva è pari a 40.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari; e a **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità.

Ad ogni buon conto, indipendentemente dall'agevolazione spettante, la **risoluzione** precisa che, qualora si attuino **interventi caratterizzati da requisiti tecnici che consentano di ricondurli astrattamente a due diverse fattispecie agevolabili**, il contribuente può applicare **una sola agevolazione rispettando gli adempimenti previsti**: ogni condomino, però, per la parte di spesa a lui imputabile, può decidere se fruire del bonus facciate o dell'ecobonus, **indipendentemente dalla scelta operata dagli altri condomini**.

Ciò a condizione, tuttavia, che gli interventi rispettino i relativi requisiti richiesti e che siano rispettati gli **adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna agevolazione**.

La risoluzione, da ultimo, evidenzia che, nella **comunicazione finalizzata all'elaborazione della dichiarazione precompilata**, l'**amministratore di condominio** deve indicare **"due distinte tipologie di interventi e, per ciascuno di questi, dovrà indicare le spese sostenute, i dati delle unità immobiliari interessate, i dati relativi ai condomini a cui sono attribuite le spese per ciascun tipo di intervento, con le relative quote di spesa, specificando quali condomini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito"**.