

AGEVOLAZIONI

Superbonus e sostenimento della spesa

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

Master di specializzazione

SUPERBONUS E AGEVOLAZIONI EDILIZIE IN PRATICA

 **Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!**

[accedi al sito >](#)

Il **superbonus** per l'anno in corso consiste nella **detrazione del 110 per cento delle spese sostenute** a fronte di specifici interventi in ambito di **efficienza energetica**, di **interventi antisismici**, di **installazione di impianti fotovoltaici**, nonché delle **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici**. Gli interventi relativi al superbonus sono regolati dall'[articolo 119, D.L. 34/2020](#) e seguenti, così come risultanti dalle numerose modifiche apportate.

Il **superbonus** spetta a **tutti i singoli condòmini** che sostengono le relative spese per gli interventi sulle **parti comuni**, a prescindere dalla loro natura giuridica e, quindi, **a prescindere dal fatto che siano persone fisiche o meno**, e a prescindere dalla tipologia della singola unità immobiliare.

Il **sostenimento delle spese per le persone fisiche** è collegato al **pagamento** che deve essere effettuato mediante **bonifico bancario o postale** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico **non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa per i quali vale il criterio di competenza con riferimento alla data di ultimazione della prestazione**.

Sui bonifici effettuati, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al D.Lgs. 11/2010 e al D.Lgs. 385/1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la **ritenuta d'acconto** (attualmente **nella misura dell'8 per cento**) di cui all'[articolo 25 D.L. 78/2010](#). A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'**ecobonus** ovvero della detrazione prevista per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** ([circolare 24/E/2020](#)).

Il singolo condomino usufruisce della detrazione per i **lavori effettuati sulle parti comuni** degli edifici residenziali, in ragione dei **millesimi di proprietà** o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli [articoli 1123 e ss. cod. civ.](#)

Per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad interventi **sulle parti comuni degli edifici**, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la **data del bonifico effettuato dal condominio**, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino ([circolare 24/E/2020](#)).

Nel caso in cui gli interventi siano effettuati su parti comuni degli edifici va acquisita copia della **delibera assembleare** e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'**amministratore del condominio**.

La detrazione è da **ripartire in 5 quote annuali di pari importo** ed è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua; pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi, né essere chiesta a rimborso.

Vi è la possibilità generalizzata di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di **sconto dai fornitori dei beni o servizi** (c.d. sconto in fattura) o, in alternativa, per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante, secondo le indicazioni dell'[articolo 121 D.L. 34/2020](#).

L'opzione può essere effettuata in relazione a **ciascuno stato di avanzamento dei lavori** che, con riferimento agli interventi ammessi al superbonus, **non possono essere più di due** per ciascun intervento complessivo.

Il primo stato di avanzamento, inoltre, deve riferirsi ad **almeno il 30 per cento** dell'intervento medesimo ([circolare 7/E/2021](#)).

I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale **utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore** rispetto al credito d'imposta ricevuto. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al **recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante** nei confronti del soggetto che ha sostenuto la spesa ed esercitato l'opzione, maggiorato degli interessi e delle sanzioni di cui all'[articolo 13 D.Lgs. 471/1997](#).

Resta ferma, in presenza di **concorso nella violazione**, oltre all'applicazione dell'[articolo 9, comma 1, D.Lgs. 472/1997](#) anche la **responsabilità in solido del fornitore** che ha applicato lo sconto e dei cessionari.

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto **l'approvazione dei relativi**

interventi e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'[articolo 121 D.L. 34/2020](#), sono valide se approvate con un **numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.**

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per **oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa** riferita all'intervento deliberato, **sono valide se approvate con le stesse modalità** di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono **imputate le spese esprimano parere favorevole.**

Questa specifica disposizione consente, in sostanza, al condomino o ai condomini che abbiano **particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali** la possibilità di manifestare in sede assembleare **l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi**, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali.

In tale ipotesi, ne **risponderà eventualmente in caso di non corretta fruizione** del superbonus esclusivamente il condomino o i condomini che ne hanno fruito.

I condòmini, diversi da quelli che non sono interessati a partecipare alle spese, potranno sostenere interamente le spese previste per gli interventi prospettati e beneficiare, quindi, dell'agevolazione fiscale, **esprimendo parere favorevole** a seguito di delibera valida del condominio ai sensi dell'[articolo 119, comma 9-bis, D.L. 34/2020 \(risposta 620/E/2021\)](#).