



CASI OPERATIVI

Duplice comunicazione del primo SAL e gestione del successivo

di Euroconference Centro Studi Tributari

The banner is a horizontal graphic. On the left, there's a vertical bar with four colored squares (blue, red, yellow, green). Next to it, the text 'La professionalità va riconosciuta' is written in large white letters. To the right of this is a large '100' in white, with 'BEST IN CLASS' and '2024 Edition' in smaller text below it. Further right is the 'Forbes' logo. At the bottom, it says 'sponsored by TeamSystem'. On the far right is a circular portrait of a man and a woman standing together.

Il caso riguarda interventi su parti comuni di cui all'articolo 119, D.L. 34/2020 iniziati nel 2021 (codice 1: interventi su involucro) effettuati su un condominio minimo senza amministratore composto da 2 condòmini e da un numero di 6 unità immobiliari (spesa massima agevolabile: 240.000 = 40.000 X 6).

In relazione alle spese oggetto del 1° SAL sostenute nel 2022 (per cui è stato trasmesso dall'asseveratore regolare pratica ENEA) entrambi i condòmini hanno esercitato l'opzione per la cessione del credito nei confronti di un intermediario finanziario.

La comunicazione dell'opzione è stata trasmessa da un vistatore nei termini di legge.

È stata trasmessa una comunicazione di opzione per ciascuno dei condòmini (quindi n. 2 comunicazioni), sulla base del fatto che ogni condòmino può decidere in autonomia come utilizzare il credito spettante, riportando su ciascuna comunicazione i seguenti dati:

Condominio minimo = 2

Codice fiscale condòmino incaricato= codice fiscale del singolo condòmino proprietario

Numero unità presenti nel condòmino = numero unità di proprietà del singolo condòmino (rispettivamente n. 4 e n. 2)

Ora occorre trasmettere una nuova comunicazione di opzione avente a oggetto la fine lavori per le spese sostenute nel 2023.

Seguendo il precedente orientamento - trasmettendo quindi una comunicazione per ogni singolo condòmino - non si può però sfruttare appieno il massimale riferito all'intero edificio,



come chiarito dalla circolare n. 24/E/2020 in cui è affermato che “*ciascun condòmino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ... ai diversi criteri applicabili ... anche in misura superiore all’ammontare commisurato alla singola unità*”.

Nel caso concreto:

- condòmino A proprietario di n. 4 unità: spesa agevolabile 194.196 euro;
- condòmino B proprietario di n. 2 unità: spesa agevolabile 45.804 euro;
- totale spesa massima agevolabile 240.000 euro.

Però, indicando nella comunicazione dell’opzione del condòmino A n. 4 unità non è possibile indicare una spesa superiore a 160.000 (=40.000 X 4).

Come è possibile procedere?

Si può ora inviare un’unica comunicazione di opzione da parte di uno solo dei condòmini riportando tutte le 6 unità immobiliari e i codici fiscali dei 2 beneficiari?

Nel campo “*protocollo telematico di trasmissione della prima comunicazione*” sarà riportato quello relativo alla prima comunicazione inviata per conto dell’attuale “*condominio incaricato*”.

Il comportamento posto in essere dal vistatore (trasmissione di distinte comunicazioni per ogni condòmino in relazione ai lavori su parti comuni) ha in qualche modo compromesso la cessione del credito?

D’altronde ci si chiede come sia possibile inviare una comunicazione di opzione relativa a lavori su parti comuni, senza perdere la possibilità di utilizzare tutto il massimale, nel diverso caso in cui uno di condòmini decida di detrarre in dichiarazione senza esercitare opzioni. Il *software* pretende che in relazione a ogni unità immobiliare indicata nella sezione B sia indicato nella sezione C il credito spettante e la tipologia di opzione (cessione o sconto in fattura). Ma in questo ultimo caso, non volendo esercitare il condòmino nessuna opzione, la procedura restituirebbe un errore, perché a fronte di un numero X di unità “*complessive*” non verrebbe riportato lo stesso numero X di righe nella sezione C.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



FiscoPratico