

LE RISPOSTE DEGLI ESPERTI DI CONFEDILIZIA

Contribuenti, rivalsa sulle sanzioni

ItaliaOggi pubblica le risposte degli esperti ai quesiti sul 110% posti dai partecipanti al webinar del 24 settembre di Confedilizia sul 110%

CONDOMINI, SOGGETTI ESCLUSI

In caso di condominio a prevalente destinazione residenziale in cui il superbonus del 110% venisse attuato con interventi solo su parti comuni (es., sostituzione centrale termica condominiale e cappotto su facciate comuni), con presenza di soggetti che sono esclusi (es. alloggi A/1 o beni d'impresa), questi ultimi possono godere della detrazione fiscale o cedere il credito? Oppure non spetta loro per interventi di proprietà esclusiva (es. serramenti)?

Geom. D.I.

Risponde Francesco Veroi, responsabile coordinamento tributario Confedilizia

Per i possessori di unità immobiliare in categoria catastale A/1, si ritiene, per come è stata scritta la norma, che l'esclusione prevista dall'art. 119, co. 15-bis, dl 34/2020 sia assoluta, e pertanto che il contribuente non abbia mai diritto alla detrazione o all'opzione per la cessione o lo sconto in fattura, né per interventi sulle parti comuni né per quelli sulla singola unità. Per i possessori di unità costituenti beni d'impresa (sempreché diverse dalle unità in categoria A/1) la detrazione spetta in relazione ad interventi sulle parti comuni di edifici condominiali residenziali (cioè edifici nei quali la superficie delle unità residenziali è superiore al 50% della superficie complessiva); conseguentemente, in alternativa alla detrazione, essi possono optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

110% SU UNA SOLA UNITÀ

Mi trovo in un condominio composto da sette unità residenziali con riscaldamento autonomo. Posso accedere all'agevolazione del 110% senza fare dei lavori condominiali, ma effettuando i relativi lavori solo sulla mia unità?

G.C.

Risponde Francesco Veroi, responsabile coordinamento tributario Confedilizia

Gli interventi sulla propria unità in condominio (trainati) sono ammessi solo a condizione che siano effettuati congiuntamente ad interventi trainanti sulle parti comuni dell'edificio; essendo l'edificio a riscaldamento autonomo, un intervento trainante possibile è quello relativo all'isolamento termico, di cui

all'art. 119, comma 1, lett. a), dl 34/2020. Ove pertanto non siano previsti interventi sulle parti comuni dell'edificio condominiale non è possibile accedere alla detrazione del 110% in relazione ad interventi sulla singola unità in condominio.

COMPENSI AMMINISTRATORE

I compensi per le prestazioni svolte dall'amministratore di condominio inerenti allo svolgimento della pratica 110% accedono al superbonus? Se sì, come se ne verifica la congruità?

C.P.

Risponde Andrea Cartosio, componente coordinamento tributario Confedilizia

L'Ag. entrate con risposta a interpello 915-154/2007 prevende l'indetraibilità del compenso dell'amministratore. Tale compenso non rientra nel novero delle spese che danno diritto alla detrazione ai sensi della legge 449/97, art. 1, che prevede soltanto i lavori di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 457/78. A tal proposito si ritiene che analogamente agli altri bonus edilizi, anche ai fini della detrazione del 110%, il compenso dell'amministratore dovrà essere escluso dal calcolo della quota ammessa in detrazione in riferimento alla spesa sostenuta dal condominio.

CONTROLLI DELLE ENTRATE

A lavori ultimati, se dopo quattro anni l'Agenzia effettua un controllo e rileva che ci sono piccole difformità sulla planimetria del comune con quella catastale, cosa può accadere? Chi ne risponde, il tecnico o il proprietario?

I.P.

Risponde Andrea Cartosio, componente coordinamento tributario Confedilizia

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, maggiorato degli interessi (di cui all'articolo 20 del dpr 602/73, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del dlogs 471/97). L'eventuale sanzione sarà dunque applicata direttamente al contribuente che, a sua volta, dovrà rivalersi sui professionisti asseveratori, qualora ricadesse su di essi la responsabilità.

2-continua. La prima parte è stata pubblicata il 25/9/2020

