

Bonus edilizi: comunicazioni a rischio per mini condomini

Anagrafe tributaria. Negli immobili senza amministratore la trasmissione entro il 4 aprile degli interventi sulle parti comuni è complicata: scelte individuali condizioneranno i condòmini

Giorgio Gavelli

Mentre diventa operativo il blocco delle cessioni messo in atto dal Governo con il decreto n. 39/2024, si avvicina il termine del 4 aprile per la comunicazione all'Anagrafe tributaria avente ad oggetto i dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali. Appare, allora, opportuno evidenziare le criticità che presenta quest'adempimento, con particolare riferimento ai condomini minimi privi di amministratore.

Il termine originario del 16 marzo è stato prorogato al 4 aprile dal Provvedimento n. 53174 del 21 febbraio scorso. Nonostante l'articolo 1 di tale Provvedimento individui come obbligati alla comunicazione «gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento», l'Agenzia ha sempre coinvolto in tale adempimento anche i condòmini che, nei condomini minimi privi di amministratore, rappresentano la struttura stessa nelle varie formalità amministrative, ad esempio per l'invio della comunicazione di opzione in caso di cessione del credito o di sconto in fattura, qualora non effettuata dal soggetto che appone il visto di conformità. Non va, però, dimenticato che, mentre lo scopo della comunicazione di sconto/cessione è quello di segnalare all'Agenzia il passaggio del credito e permettere al cessionario/fornitore di riceverlo nel proprio spazio riservato in piattaforma, la comunicazione all'anagrafe tributaria ha come finalità quella di permettere il "caricamento" delle informazioni nelle dichiarazioni precompilate. Alla luce del quadro venutosi a delineare, anche grazie alle FAQ presenti nel sito delle Entrate, la situazione è la seguente:

- Il condominio non è tenuto alla comunicazione qualora nessun condòmino abbia optato per la cessione del credito (FAQ Entrate del 23 marzo 2022), affermazione che dovrebbe essere pacificamente estesa anche allo sconto in fattura;
- analogo esonero (da quest'anno si verifica (solo) quando «per la totalità degli interventi sulle parti comuni, tutti i condòmini abbiano optato, in luogo della detrazione, per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo dovuto») (articolo 1.2 del Provvedimento del 21 febbraio scorso). Questo significa che, in ogni caso, l'adempimento è dovuto qualora la scelta dei singoli condòmini in ordine alla cessione/sconto o beneficio in dichiarazione non è univoca in senso al condominio; e che quando l'adempimento scatta, esso opera per tutti nessuno escluso.

E' sufficiente, quindi, che, in caso di cessione/sconto da parte di tutti gli altri condòmini, uno solo decida di beneficiare in dichiarazione del bonus, o che, in caso contrario, uno solo scelga di cedere, per obbligare alla comunicazione di tutte le spese.

Sfugge la logica sottostante a questo intreccio. Perché comunicare ed alimentare il possibile rischio di errori nel caso in cui il contribuente abbia optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura? Ta-

L'adempimento fiscale è funzionale alla precompilata, ma solo in pochi casi l'Agenzia riconosce l'esenzione



Sorte comune. Da comunicare interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica su parti comuni di edifici residenziali

Case ristrutturate, detrazioni cumulabili con le agevolazioni fruite dal venditore

Transazioni immobiliari

Il beneficio sull'Irpef per l'acquirente convive con quello (Ires) del cedente

Mario Cerofolini
Lorenzo Pegorin

La detrazione Irpef di cui all'art. 16-bis, comma 3, del Tuir per gli acquirenti di immobili ristrutturati spetta anche se la società cedente - che ha ristrutturato l'intero edificio di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di cessione - beneficia della detrazione, ai fini Ires, in materia di efficientamento energetico (Eco-Bonus) e di misure antisismiche (Sisma-Bonus) di cui agli articoli 14 e 16 del Dl 63/2013 (interpello n. 437 del 24 giugno 2021). Peraltro, questa agevolazione non è subordinata ad una specifica richiesta da riportare obbligatoriamente nell'atto di acquisto, in quanto la norma in questione non condiziona la fruizione di detta agevolazione ad una espressa indicazione in atto (per quanto opportuna). Sono questi alcuni dei principi cardine che regolano le possibili agevolazioni in materia di immobili quando a cedere è un'impresa di costruzione che ha eseguito lavori di ristrutturazione sull'immobile oggetto di cessione.

Le risposte ad interpello agenzia

le operazioni è (e dovrebbe a nostro avviso rimanere) estranea alla dichiarazione dei redditi.

Se il senso della comunicazione è quello di alimentare la precompilata, non sembra neppure del tutto spiegabile perché, nel caso tutti accettino di seguire la strada del recupero in dichiarazione, non si debba comunicare alcunché all'agenzia delle Entrate, visto il diritto del singolo condòmino di vedersi alimentare il flusso nella propria precompilata.

In definitiva, appare evidente che l'applicazione di sanzioni in simili casistiche - quando il bonus è stato oggetto di cessione o di sconto - sarebbe del tutto sproporzionata rispetto al (pressoché inesistente) danno effettivo arrecato dall'eventuale omissione, errore o ritardo nella comunicazione, in particolare nei confronti di soggetti che non svolgono professionalmente l'attività di amministratore di condominio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MACROECONOMIA

delle Entrate n. 433/2021 e n. 437/2021 hanno infatti confermato che l'incompatibilità con il sismabonus "interventi" riguarda solo il sismabonus acquisti, mentre tale divieto non si applica al bonus immobili ristrutturati di cui al comma 3 dell'art. 16-bis del Tuir, in quanto, per le Entrate, le due agevolazioni si fondono su presupposti diversi.

Viceversa, le risposte agli interpellati agenzie delle Entrate n. 70/2021 e n. 769/2021 affermano che non vi è mai incompatibilità alcuna tra ecobonus (in capo all'impresa cedente) ed entrambi i due bonus acquisti (sismabonus acquisti ex art. 16 comma 1-septies del Dl 63/2013 e bonus Irpef immobili ristrutturati).

Tanto evidenziato, si ricorda che l'agevolazione di cui all'articolo 16-bis, comma 3, del Tuir spetta fino al 31 dicembre 2024 nella misura del 50% (a regime poi del 36%) e si calcola su di un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione nel limite massimo di euro 96.000 (a regime saranno 48.000).

In termini pratici va altresì specificato che, in virtù di quanto chiarito dall'agenzia delle Entrate (circ. 24/E/2004 paragrafo 1.3), qualora l'acquisto dell'abitazione sia contestuale a quello della pertinenza, il 25% agevolabile va calcolato avendo riguardo al prezzo complessivo (anche dell'Iva) risultante dall'atto

di compravendita riferito ad entrambe le unità immobiliari, fermo restando che il tetto massimo di spesa agevolata non può comunque essere moltiplicato per il numero delle pertinenze.

Infine si ricorda che qualora nel corso del 2023 l'acquirente si sia avvalso anche dell'agevolazione di cui alla legge 29 dicembre 2022, n. 197 (legge di Bilancio 2023), che ha reintrodotta la detrazione del 50% dell'Iva pagata per l'acquisto dalle imprese costruttrici di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B per l'anno di imposta 2023 (non prorogata per il 2024), la detrazione «bonus per l'acquisto di edifici residenziali ristrutturati» va determinata sul 25% del prezzo di vendita dell'immobile (comprensivo di Iva, ma al netto del 50% della parte agevolata ai sensi dell'articolo 1 comma 76 della Legge n. 197/2022), fino ad un ammontare massimo di euro 96.000 per ciascuna unità immobiliare.

Pertanto, ad esempio, qualora il prezzo di vendita dell'immobile fosse pari ad euro 230.880,00, comprensivi di Iva, di cui euro 4.440,00 già agevolabili ai sensi dell'articolo 1 comma 76 della legge 197/2022, il prezzo finale su cui determinare il bonus per l'acquisto di edifici residenziali ristrutturati sarà pari al 25% di euro 226.440,00, cui corrisponde una detrazione Irpef complessiva spettante pari ad euro 28.305, recuperabile in 10 anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA