



**IL CONDOMINIO  
E L'AMMINISTRATORE**

# CORSO INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO



**AP**  
STUDIO  
**PAROLINI**  
COMMERCIALISTI

**UniGe**  

---

**DIGI**

# 1. ATTRIBUZIONE DEL CODICE FISCALE

---

## Attribuzione del codice fiscale

Può essere richiesto allo sportello o telematicamente



**UniGe**  
DIGI

## 1. L'imposta sul valore aggiunto

---



**UniGe**  
**DIGI**

### *L'amministratore e l'iva*

L'amministratore di condominio e il regime forfettario – adempimenti iva

Apertura partita iva: luogo di cons. scritture contabili – volume affari presunto

Se fatturato < € 85.000 ipotesi:

Fatture emesse e incassate € 70.000 (senza iva)

Fatture ricevute e pagate € 30.000 oltre iva di € 6.600. iva indetraibile

Nessun adempimento iva oltre a:

Invio fatture elettroniche allo SDI entro 12 giorni dall'incasso e numerazione progressiva

Dicitura fattura: operazione in franchigia da iva ai sensi dell'art. 1 co 54-89 legge 190/2014 come modificata dalla legge 208/2015 e dalla legge 145/2015.

Emissione autofattura per operazioni estero

Eventuali adempimenti intrastat in caso di operazioni attive intracomunitarie

## 1. Imposta sul valore aggiunto

---



**UniGe**  
DIGI

L'amministratore e l'iva

La liquidazione iva trimestrale se volume affari < € 500.000

Fatture emesse ed incassate € 90.000 di imponibile € 19.800 di iva

Fatture ricevute e pagate € 60.000 di imponibile € 13.200 di iva

Iva da versare durante l'anno € 6.600 oltre interessi dell'1%.

Adempimenti iva

Invio fatture elettroniche allo SDI entro 12 giorni dall'incasso - registrazione

Sanzioni su fatture elettroniche tardive

Lo scarto della fattura elettronica

Registrazione delle fatture passive ricevute – abolizione obbligo di protocollazione

Le fatture ricevute a fine anno

Invio LIPE entro – entro l'ultimo giorno del secondo mese successivo a ogni trimestre

# 1. Imposta sul valore aggiunto

---



**UniGe**  
**DIGI**

L'amministratore e l'iva

La contabilità semplificata

Eventuali adempimenti intrastat in caso di operazioni attive intracee.

Invio dichiarazione iva annuale entro il 30 aprile anno successivo.

Il ravvedimento operoso:

Ipotesi omesso versamento iva di € 3.000 riferita all'ultimo trimestre:

Sanzione del 30%

Se il versamento è eseguito:

Sino a 14 gg 0,1% -1,4%

Da 15 a 30 gg 1/10 del 15% 1,5%: € 45

Da 31 a 90 gg 1/9 del 15% 1,67%: € 50

Entro il termine di presentazione dichiarazione: 1/8 del 30% 3,75%: € 112,50

Entro il termine di presentazione dichiarazione anno succ.: 1/7 del 30%: 4,29%: € 128,70

# 1. Imposta sul valore aggiunto

---



**UniGe**  
**DIGI**

L'amministratore e l'iva

La contabilità semplificata

Il ravvedimento frazionato

L'infedele dichiarazione – sanzioni dal 90% al 180% dell'imposta (l'indebita detrazione)

La compliance dell'Agenzia delle Entrate e il cd. avviso bonario

Opzioni per l'amministratore

L'autotutela

Il pagamento

La rateizzazione fino a 20 rate trimestrali - Il lieve inadempimento

La mancata definizione dell'avviso bonario – le opzioni per l'amministratore

I termini di prescrizione e di decadenza – le opzioni per l'amministratore

L'omessa presentazione della dichiarazione iva a credito

## 1. Imposta sul valore aggiunto

---

L'amministratore e l'iva

La contabilità semplificata

Il passaggio dal regime forfettario a quello semplificato e viceversa. La rettifica della detrazione

Insussistenza del vincolo triennale

esempio

Acquisto di un bene strumentale nel 2023 in regime forfettario: imponibile 1000 iva 220

Iva a credito da riportare in caso di passaggio a semplificato  
€ 176 nel caso di passaggio da semplificato a forfettario  
l'iva è a debito.



**UniGe**  
DIGI

# 1. Imposta sul valore aggiunto

---



**UniGe**  
DIGI

L'amministratore e l'iva

La contabilità ordinaria

Nell'ipotesi di volume di affari superiore a € 500.000 gli adempimenti iva sono i medesimi previsti per la contabilità semplificata. La liquidazione iva è mensile.

Nell'ipotesi di attività esercitata in forma societaria il reddito è di impresa:

Società di capitali sempre contabilità ordinaria

In caso di società di persone

Se fatturato > € 500.000 obbligo contabilità ordinaria

Se fatturato < € 500.000 possibilità di optare per cont. semplificata

Caratteristiche della contabilità ordinaria

## 2. Il condominio e l'amministratore come sostituti di imposta

---

*Il condominio e l'amministratore di condominio come sostituti d'imposta*

Amministratore in regime forfettario: non è sostituto di imposta e non è assoggettato a ritenuta di acconto.

Adempimenti e obblighi

Pagamento della ritenuta di acconto entro il 16 del mese successivo a quello di pagamento del compenso.

Adempimenti e obblighi:

Compilazione e consegna C.U. con scadenza 16 marzo per i soggetti tenuti a comunicare dati che vanno in dichiarazione precompilata oppure con scadenza entro il termine di presentazione della dichiarazione 770 per gli altri.

Sanzioni in caso di errore o tardivo invio della C.U.

€ 100 per ogni c.u. o 33,33 se invio è effettuato entro 60 gg no al cumulo



**UniGe**  
**DIGI**

## 2. Il condominio e l'amministratore come sostituti di imposta

---

*Il condominio e l'amministratore di condominio come sostituti d'imposta*

Adempimenti e obblighi

Invio del modello 770 – sostituto di imposta

L'ipotesi della mancata consegna della C.U. all'amministratore

L'ipotesi del passaggio da forfettario a semplificato e viceversa – le fatture non incassate



**UniGe**  

---

**DIGI**

**CERTIFICAZIONE LAVORO DIPENDENTE, ASSIMILATI ED ASSISTENZA FISCALE**

<b>DATI FISCALI</b> DATI PER LA EVENTUALE COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI	Redditi di lavoro dipendente e assimilati con contratto a tempo indeterminato	Redditi di lavoro dipendente e assimilati con contratto a tempo determinato	Redditi di pensione	Altri redditi assimilati
	1	2	3	4
<b>REDDITI</b>	NUMERO DI GIORNI PER I QUALI SPETTANO LE DETRAZIONI			
	Assegni periodici corrisposti dal coniuge	Lavoro dipendente	Pensione	RAPPORTO DI LAVORO
<b>RITENUTE</b>	Ritenute Irpef			
	21	22	23	24
<b>ASSISTENZA FISCALE 730/2022 DICHIARANTE</b>	SALDO IRPEF 2021			
	61	62	63	64
<b>ASSISTENZA FISCALE SOSPESA</b>	SALDO ADDIZIONALE REGIONALE 2021			
	71	72	73	74
<b>ASSISTENZA FISCALE SOSPESA</b>	SALDO ADDIZIONALE COMUNALE 2021			
	81	82	83	84
<b>ASSISTENZA FISCALE SOSPESA</b>	SALDO CEDOLARE SECCA LOCAZIONI 2021			
	91	92	93	94
<b>ASSISTENZA FISCALE SOSPESA</b>	IMPOSTA SOSTITUTIVA PREMI DI RISULTATO		ACCONTO TASSAZIONE SEPARATA	
	101	102	111	112
<b>ASSISTENZA FISCALE SOSPESA</b>	INTERESSI PER RATEAZIONE		INTERESSI PER INCAPIENZA/RETTIFICA	
	141	142	143	153
<b>ASSISTENZA FISCALE SOSPESA</b>	ACCONTO ADDIZIONALE COMUNALE ALL'IRPEF			
	121	122	123	124
<b>ASSISTENZA FISCALE SOSPESA</b>	ACCONTO TASSAZIONE SEPARATA			
	161	162	163	164
<b>ASSISTENZA FISCALE SOSPESA</b>	IMPOSTA SOSTITUTIVA			
	165	166	167	168

**CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVISORI E REDDITI DIVERSI**

<b>DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE</b>	Causale		
	1	2	3
<b>TIPOLOGIA REDDITUALE</b>	Anno		
	4	5	6
<b>DATI FISCALI</b>	Anno		
	7	8	9
<b>DATI FISCALI</b>	Anticipazione		
	10	11	12
<b>DATI FISCALI</b>	Ammontare lordo corrisposto		
	13	14	15
<b>DATI FISCALI</b>	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale		
	16	17	18
<b>DATI FISCALI</b>	Altre somme non soggette a ritenuta		
	19	20	21
<b>DATI FISCALI</b>	Imponibile		
	22	23	24
<b>DATI FISCALI</b>	Ritenute a titolo d'imposta		
	25	26	27
<b>DATI FISCALI</b>	Ritenute sospese		
	28	29	30
<b>DATI FISCALI</b>	Addizionale regionale a titolo d'imposta		
	31	32	33
<b>DATI FISCALI</b>	Addizionale regionale sospesa		
	34	35	36
<b>DATI FISCALI</b>	Addizionale comunale a titolo d'imposta		
	37	38	39
<b>DATI FISCALI</b>	Addizionale comunale sospesa		
	40	41	42
<b>DATI FISCALI</b>	Imponibile anni precedenti		
	43	44	45
<b>DATI FISCALI</b>	Ritenute operate anni precedenti		
	46	47	48
<b>DATI FISCALI</b>	Spese rimborsate		
	49	50	51
<b>DATI FISCALI</b>	Ritenute rimborsate		
	52	53	54
<b>DATI FISCALI</b>	Somme restituite al netto della ritenuta subita		
	55	56	57
<b>DATI PREVIDENZIALI</b>	Codice fiscale Ente previdenziale		
	58	59	60
<b>DATI PREVIDENZIALI</b>	Denominazione Ente previdenziale		
	61	62	63
<b>DATI PREVIDENZIALI</b>	Codice azienda		
	64	65	66
<b>DATI PREVIDENZIALI</b>	Contributi previdenziali a carico del soggetto erogante		
	67	68	69
<b>DATI PREVIDENZIALI</b>	Contributi previdenziali a carico del percipiente		
	70	71	72
<b>DATI PREVIDENZIALI</b>	Altri contributi		
	73	74	75
<b>DATI PREVIDENZIALI</b>	Importo altri contributi		
	76	77	78
<b>DATI PREVIDENZIALI</b>	Contributi dovuti		
	79	80	81
<b>DATI PREVIDENZIALI</b>	Contributi versati		
	82	83	84
<b>FALLIMENTO E LIQUIDAZIONE COATA AMMINISTRATIVA</b>	Somme corrisposte prima della data di fallimento		
	85	86	87
<b>FALLIMENTO E LIQUIDAZIONE COATA AMMINISTRATIVA</b>	Somme corrisposte dal curatore/commissario		
	88	89	90
<b>REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI</b>	Codice fiscale		
	91	92	93
<b>REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI</b>	Imponibile		
	94	95	96
<b>REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI</b>	Ritenute a titolo d'imposta		
	97	98	99
<b>REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI</b>	Ritenute sospese		
	100	101	102
<b>REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI</b>	Addizionale Regionale a titolo d'imposta		
	103	104	105
<b>REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI</b>	Addizionale Regionale sospesa		
	106	107	108
<b>REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI</b>	Addizionale comunale a titolo d'imposta		
	109	110	111
<b>REDDITI EROGATI DA ALTRI SOGGETTI</b>	Addizionale comunale sospesa		
	112	113	114
<b>Casi particolari Operazioni straordinarie</b>	Codice fiscale (sezione lavoro autonomo e redditi diversi)		
	115	116	117
<b>Casi particolari Operazioni straordinarie</b>	Codice fiscale (sezione pignoramento presso terzi)		
	118	119	120
<b>Casi particolari Operazioni straordinarie</b>	Codice fiscale (sezione indennità di esproprio)		
	121	122	123
<b>Somme liquidate a seguito di pignoramento presso terzi</b>	Codice fiscale debitore principale		
	124	125	126
<b>Somme liquidate a seguito di pignoramento presso terzi</b>	Somme erogate		
	127	128	129
<b>Somme liquidate a seguito di pignoramento presso terzi</b>	Ritenute operate		
	130	131	132
<b>Somme liquidate a seguito di pignoramento presso terzi</b>	Somme erogate non tassate		
	133	134	135
<b>Somme liquidate a seguito di pignoramento presso terzi</b>	Riservata al soggetto erogatore delle somme		
	136	137	138
<b>Somme corrisposte a titolo di indennità di esproprio, altre indennità e interessi</b>	INDENNITÀ DI ESPROPRIO E RISARCIMENTO DEL DANNO		
	139	140	141
<b>Somme corrisposte a titolo di indennità di esproprio, altre indennità e interessi</b>	ALTRE INDENNITÀ E INTERESSI		
	142	143	144
<b>Somme corrisposte a titolo di indennità di esproprio, altre indennità e interessi</b>	INDENNITÀ DI ESPROPRIO E RISARCIMENTO DEL DANNO		
	145	146	147
<b>Somme corrisposte a titolo di indennità di esproprio, altre indennità e interessi</b>	ALTRE INDENNITÀ E INTERESSI		
	148	149	150

### 3. Imposta di registro e imposta sui redditi - simulazioni

---

Il condominio - l'imposta di registro e l'imposta sui redditi - simulazioni

Locazione di parti comuni del condominio - effetti sui condòmini

Locazione di abitazioni, uffici, box

Canone di locazione annuo 5.000

Imposta di registro € 100

Imposta di bollo € 16,00 ogni 100 righe

3 condòmini con identici millesimi

Reddito da fabbricati 1.666,66 - l'amministratore rilascia un riparto

Locazione di altre parti comuni

I redditi percepiti sono redditi diversi.



**UniGe**  
DIGI

### 3. Imposta di registro e imposta sui redditi - simulazioni

---

Il condominio - l'imposta di registro e l'imposta sui redditi - simulazioni

Vendita di parti comuni del condominio - effetti sui condòmini

La procura all'amministratore

Prezzo di vendita 100.000 - costo € 20.000

Imposta di registro € 9.000 ipo-catastali 200

Se abitativo opzione per prezzo - valore RCX115,5  
RCX126

3 condòmini con identici millesimi

Reddito diverso - plusvalenza € 80.000

Per ogni condòmino 26.666,67.

L'amministratore rilascia un riparto



**UniGe**  
DIGI

### 3. Imposta di registro e imposte sui redditi

---

L'amministratore e le imposte sui redditi

Regime forfettario – il quadro LM

Principali cause esclusione

Precedente rapporto di lavoro subordinato

Redditi di lavoro dipendente > € 30.000

Possesso di una quota di partecipazione di controllo

Spese per lavoro dipendente > € 20.000

ipotesi

Fatture emesse e incassate € 70.000 (senza iva)

Fatture ricevute e pagate € 30.000 oltre iva di € 6.600.  
iva indetraibile

Contributi versati € 8.000



**UniGe**  
**DIGI**

### 3. Imposta di registro e imposte sui redditi



**UniGe**  

---

**DIGI**

#### L'amministratore e le imposte sui redditi

Reddito (coeff. 67%) € 46.900 – contributi (€ 8.000) = 38.900 - imposta 5.835 da detrarre acconti versati anno precedente

Contributi € 12.194 da detrarre acconti versati anno precedente

Pagamento degli acconti

Gli obblighi informativi in dichiarazione - consumi

La richiesta di riduzione della contribuzione del 35%

Il passaggio di regime – le fatture non incassate

Il pagamento del bollo entro il la fine del secondo mese successivo al trimestre di riferimento: se importo dovuto per il primo e secondo trimestre < € 5.000 versamento entro il 30/11.

L'addebito del bollo

La rivalsa INPS del 4%

### 3. Imposta di registro e imposte sui redditi



**UniGe**  

---

**DIGI**

L'amministratore e le imposte sui redditi

La contabilità semplificata

Ipotesi

Fatture emesse ed incassate € 90.000 di imponibile € 19.800 di iva

Fatture ricevute e pagate € 60.000 di imponibile € 13.200 di iva

Redazione del quadro RE della dichiarazione dei redditi

Reddito da attività € 30.000

Detraz. Lavoro autonomo € 500,00 stimato

Contributi versati € 10.000

Reddito imponibile € 20.000

Irpef € 4.800 – detrazione= 4.300 imposta netta si detraggono le ritenute subite e gli acconti versati

Quadro rr contributi 7.800 al netto degli acconti

### 3. Imposta di registro e imposte sui redditi

L'amministratore e le imposte sui redditi

La contabilità semplificata

Ipotesi

Pagamento delle addizionali comunali e regionali (scaglioni da 1,33 a 2,33% oltre € 50.000)

Esclusione da irap ad eccezione delle associazioni professionali e delle società di persone.

Gli ISA

Punteggio inferiore a 6 – affidabilità molto bassa

Punteggio tra 6 e 7,99 – affidabilità bassa

Isa 8 – affidabilità buona esonero visto di conformità – anticipazione decadenza accertamento di un anno

Isa 8,5 – esclusione accertamento presunzioni semplici

Isa da 9 a 10 - esclusione società di comodo e redditometro

Invio della dichiarazione dei redditi



**UniGe**  
**DIGI**

### 3. Imposta di registro e imposte sui redditi



**UniGe**  
**DIGI**

L'amministratore e le imposte sui redditi

La contabilità ordinaria

Gli adempimenti sono i medesimi. Il quadro per la determinazione del reddito è il quadro RF.

Nell'ipotesi di attività esercitata in forma societaria il reddito è di impresa:

Società di capitali sempre contabilità ordinaria quadro rf

In caso di società di persone quadro RF-RG

Se fatturato > € 500.000 obbligo contabilità ordinaria

Se fatturato < € 500.000 possibilità di optare per cont. semplificata

in caso di società il quadro rh

Aspetti previdenziali dell'esercizio in forma societaria:

Obbligo di iscrizione alla gestione commercianti e non alla gestione separata:

## 4. Il quadro AC

---

*Il quadro AC – Comunicazione dell'amministratore di condominio*

Il quadro AC è strutturato in 3 sezioni:

Sezione I – dati identificativi del condominio

Sezione II – dati catastali del condominio ( interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Sezione III – dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi

Entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.



**UniGe**  
DIGI

## 4. Il quadro AC

---



**UniGe**  
**DIGI**

### *Il quadro AC – Comunicazione dell'amministratore di condominio*

Ipotesi condominio «Unige» c.f. xxxxyyy composto da 3 condòmini proprietari di distinte unità immobiliari accatastate ed incluse nell'edificio condominiale.

Spese per intervento edilizio soggette a ritenuta 8% di € 20.000

Spese per assicurazione € 500,00

Acquisto di cancelleria da fornitore a) € 200

Acquisto di cancelleria da fornitore b) € 500

Spese di pulizia € 1.000

Bolletta luce € 700

Compenso prestaz. Prof.le forfettario € 1.000

Compenso prestaz. Prof.le con ritenuta € 1.000

Dubbio su sconto in fattura al 100%



## 5. Imposte e tasse comunali che riguardano il condominio

---

### *Imposte e tasse comunali che riguardano il condominio*

La TARI: la tassa rifiuti non si applica sulle parti comuni condominiali che non siano detenute o occupate in via esclusiva (Il caso della portineria).

DICHIARAZIONE TARI NEI TERMINI PREVISTI DAI REGOLAMENTI COMUNALI

L'IMU: l'imposta municipale propria si applica per le parti comuni dell'edificio che sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile. Soggetto obbligato al pagamento è l'amministratore di condominio.

DICHIARAZIONE IMU ENTRO IL 30 GIUGNO



**UniGe**  
DIGI

## 6. Certificazioni fiscali del condominio e altre certificazioni

---



**UniGe**  
DIGI

*Le certificazioni fiscali del condominio e altre comunicazioni*

La comunicazione delle spese condominiali all'anagrafe tributaria

Gli amministratori in carica al 31 dicembre dell'anno precedente sono tenuti a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle spese detraibili sostenute nel corso dell'anno entro il 16 marzo, salvo proroghe.

TIPOLOGIA DI INVIO ORDINARIA – SOSTITUTIVO – ANNULLAMENTO

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL FISCOONLINE

CONTROLLO DEL FILE TRAMITE DESKTOP TELEMATICO

*Sanzione di € 100 in caso di ritardo*

*IPOTESI*

Intervento di recupero patr. Edilizio di € 100.000

8 unità – 3 abitative 4 pertinenze di cui una autonoma

Millesimi 300 per le abitazioni e pertinenze 100 per la pertinenza autonoma

## 6. Certificazioni fiscali del condominio e altre certificazioni

---



**UniGe**  
DIGI

La comunicazione delle spese condominiali all'anagrafe tributaria

### Per le unità immobiliari

DATI INTERVENTO

Progr. Intervento 1

Tipologia intervento 17

Finalità intervento l'intervento non è il 18

Superbonus no

Prosecuzione intervento l'intervento ha avuto inizio nell'anno di riferimento

Progr. Edificio 1

Spese effettuate con bonifico 100.000

Spese effettuate con modalità particolari

## 6. Certificazioni fiscali del condominio e altre certificazioni

---



**UniGe**  
**DIGI**

UNITA' IMMOBILIARE

ID immobile a

Dati catastali disponibili

Tipo unità immobiliare unità abitativa con eventuali  
pertinenze

Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa 2

DATI CATASTALI

.....

ELENCO PAGATORI

Codice fiscale .....

Tipologia del soggetto titolare di un diritto reale

Importo spese 30.000

Credito ceduto

Pagamento al 31/12 totale

## 6. Certificazioni fiscali del condominio e altre certificazioni

---



**UniGe**  
DIGI

### Per l'unità non abitativa

UNITA' IMMOBILIARE

ID immobile d

Dati catastali disponibili

Tipo unità immobiliare unità non abitativa

Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa 1

DATI CATASTALI

Situazione particolare nel caso di ufficio negozio impresa  
società proprietà indefinita

ELENCO PAGATORI

Tipologia del soggetto titolare di un diritto reale

Importo spese 10.000

Credito ceduto

Pagamento al 31/12 totale

## 6. Certificazioni fiscali del condominio e altre certificazioni

---

L'attestazione delle spese per interventi agevolati

L'amministratore deve redigere ed inviare ai singoli condòmini la certificazione sui pagamenti che il condominio ed i condòmini hanno eseguito nel caso di interventi che prevedano detrazioni fiscali.

Generalità dell'amministratore e il suo codice fiscale

Gli elementi che indentificano il condominio ed il condòmino con i rispettivi codici fiscali

L'ammontare delle spese sostenute e la quota millesimale di quest'ultime attribuibili al condòmino.

La dichiarazione di avere correttamente adempiuto agli obblighi di legge.



**UniGe**  
DIGI

In quali casi è possibile lo sconto in fattura o la cessione del credito

Fino al 16/2/2023 possibile

Dal 17/2/2023 abolita

Eccezioni

Superbonus – cilas e delibera assembleare prima del 17/2/2023

Altri interventi – lavori avviati prima del 17/2/2023 – accordo vincolante ante 17/2/2023 – in assenza di acconti dichiarazione sostitutiva del committente e del prestatore

La riduzione del superbonus dal 110% al 90% non si applica:

Se la delibera assembleare di approvazione degli interventi riconducibili al superbonus sia stata adottata entro il 18/11/2022 (la Cila doveva essere presentata entro il 31/12/2022).

Se la delibera assembleare di approvazione degli interventi inclusi nel superbonus sia stata adottata tra il 19/11/2022 ed il 24/11/2022 (la Cila doveva essere presentata entro il 25/11/2022).

## Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e per gli interventi di risparmio energetico

---



Interventi di manutenzione ordinaria – straordinaria – restauro e risanamento conservativo – ristrutturazione su parti comuni del condominio

L'ipotesi dell'ampliamento – la sopraelevazione del tetto

La demolizione e ricostruzione – estensione dell'agevolazione all'ampliamento (cfr. interpello n. 513/2021)

Interventi di risparmio energetico in alternativa alla detrazione cd. «ecobonus».

Il requisito della residenzialità

L'accatastamento

La comunicazione all'ASL

Il condominio a prevalente destinazione abitativa

## Interventi di recupero del patrimonio edilizio

---



## *Conformità edilizia delle opere*

Gli interventi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali.

Irregolarità edilizie che non consentono di attestare lo «stato legittimo».

Assenza del titolo abilitativo o non conformità allo stesso

Non conformità formale delle opere consiste nella realizzazione di opere edilizie conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi ma realizzati senza l'ottenimento del titolo abilitativo richiesto.

## Interventi di recupero del patrimonio edilizio

---



**UniGe**  

---

**DIGI**



- a) Convocazione assemblea per conferire mandato studio di fattibilità
- b) Convocazione assemblea in cui si riferisce l'esito dello studio di fattibilità – conferimento incarico amministratore a stipulare contratto di appalto

Maggioranze richieste:

Maggioranza intervenuti 500/1000 in prima

Un terzo condòmini e 334/1000 in seconda

I condòmini morosi

Ingiunzione di pagamento esecutiva ex art. 63 disp.att. C.c. previo deposito approvazione piano di riparto e del verbale assemblea

Decreto ingiuntivo ex art. 633 c.p.c.

La costituzione di un fondo cassa morosi dubbi sui quorum richiesti e sul vizio della delibera nel caso si ritenesse necessaria il consenso unanime dei condòmini.

## Interventi di recupero del patrimonio edilizio simulazione

---



**UniGe**  

---

**DIGI**



## La stipula del contratto di appalto da parte dell'amministratore

Le detrazioni relative agli interventi agevolati con il superbonus e agli interventi agevolati con il bonus anti-barriere 75% nonché a tutti gli altri bonus edilizi per i lavori avviati successivamente al 27/5/2022 possono essere riconosciute se nell'atto di affidamento dei lavori e nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative.

Sono inclusi solo i «*lavori edili di cui all'allegato X al D.lgs. 9/4/2008 n. 81 di importo superiore a € 70.000*».

## Interventi di recupero del patrimonio edilizio simulazione



**UniGe**  

---

**DIGI**

## I pagamenti delle fatture

I bonifici devono essere «parlanti» e deve, quindi, indicare:

La causale del versamento

Il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il codice fiscale – partita iva del beneficiario del pagamento

In caso di errore

Ripetere il bonifico se non è stata applicata la ritenuta

Dichiarazione sostitutiva dell'impresa appaltatrice

(cfr. risposta AdE214/2023)

Il durc di congruità della manodopera è obbligatorio quando:

Si effettuano lavori edili da parte di un'impresa affidataria per i quali trova applicazione la contrattazione collettiva edile per opere di valore complessivo pari o superiore a € 70.000.

Invio della dnl alla cassa edile successivamente al 31/10/2021.

Da chiarimento dell'AdE (cfr. circolare 19/E del 2022) la mancata richiesta del durc di congruità all'impresa affidataria non determina di per sé il disconoscimento della detrazione in capo al committente.

## Interventi di recupero del patrimonio edilizio

simulazione



**UniGe**

**DIGI**

L'ordinanza del 30 settembre 2021 del Tribunale di Milano (vedi allegato) ha statuito che l'intervento di riqualificazione edilizia, rientrante nel superbonus del 110%, avente ad oggetto la realizzazione di un cappotto termico che costituisca innovazione lesiva del decoro architettonico ai sensi dell'art. 1120 co. 4 c.c. deve ritenersi illegittimo ove deliberato a maggioranza e non all'unanimità dei consensi dei condomini. La disciplina codicistica non è derogata dalle disposizioni previste dal comma 9-bis dell'art. 119 del DL 34/2020, giacché, come chiarito di recente dalla recente giurisprudenza di legittimità in fattispecie analoga (relativa a precedente normativa del settore), l'eventuale alterazione del decoro architettonico costituisce un limite imposto alla legittimità della innovazione diretta al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato (cfr. Cass. n. 10371/2021).

L'approvazione a maggioranza di un intervento avente ad oggetto la realizzazione di un impianto "ex novo" di acqua calda sanitaria, in luogo di quelli autonomi già esistenti, alla cui spesa contribuiscano tutti i condomini in quanto l'impianto sarebbe di proprietà comune, è illegittimo in assenza di unanimità di consensi ex art. 1108 co. 3 c.c.

Successivamente, il MEF, in difformità dall'ordinanza di cui sopra, con la risposta all'interrogazione parlamentare dell'8 marzo 2022 ha affermato la validità della deliberazione condominiale assunta con la maggioranza di cui all'art. 119, comma 9-bis, D.L. 34/2020, per l'approvazione degli interventi agevolabili con superbonus, ancorché questi comportino, di per sé, un'alterazione del decoro architettonico. Ciò in quanto, a parere del MEF, gli interventi agevolati con superbonus dovrebbero essere inclusi tra gli interventi di manutenzione straordinaria e non tra le innovazioni che alterano il decoro architettonico di cui all'art. 1120, comma 4 c.c. per le quali vige il divieto di deliberazione salvo il consenso unanime dei condòmini.

## Il cd. superbonus



**UniGe**  
**DIGI**

## a) Isolamento termico

Misura della detrazione – ammontare complessivo delle spese non superiore a:

€ 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

€ 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari

€ 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

I materiali isolanti devono rispettare i criteri ambientali minimi

L'ammontare della detrazione deve essere calcolato per scaglioni.

## Gli interventi agevolati



*b) Sostituzione impianti climatizzazione invernale su parti comuni – per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione, l’agevolazione si estende anche all’allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.*

Misura della detrazione – ammontare complessivo delle spese non superiore a:

€ 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;

€ 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari;

L’ammontare della detrazione deve essere calcolato per scaglioni.

## Gli interventi agevolati

---



**UniGe**  

---

**DIGI**



*Sismabonus – interventi antisismici per la messa in sicurezza delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1/1/2017, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza PCM n. 3274 del 30/3/2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o due classi di rischio sismico, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio.*

## **Gli interventi agevolati**

---



**UniGe**  

---

**DIGI**

## 1) *Efficientamento energetico*

L'agevolazione si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 (es. sostituzione infissi, schermature solari, micro – generatori ecc.) nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente a condizione che siano eseguiti congiuntamente al almeno uno degli interventi trainanti di cui alle lettere a), b), c).

Gli interventi di cui all'art. 14 D.L. 63/2013 richiedono l'esistenza di un impianto di riscaldamento funzionante nell'immobile oggetto dell'intervento agevolabile ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

## Gli interventi agevolati - trainati

---



Efficientamento energetico – intervento trainati

Sono le seguenti:

- a) Rispettare i requisiti tecnici previsti dai provvedimenti emanati in materia
- b) Il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari; ovvero, nel caso in cui non fosse possibile il miglioramento di due classi energetiche, il conseguimento della classe energetica più alta. Tale miglioramento può essere conseguito anche congiuntamente all'installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati descritti in precedenza.

Il conseguimento della classe energetica più alta, deve essere dimostrata mediante l'A.P.E. prima e dopo l'intervento.

Gli interventi devono essere effettivamente conclusi (cfr. pag. 23 della circolare 24/E)

Le spese degli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e quella di fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Da chiarire i rapporti tra condominio e condomini riguardo alla comunicazione riguardo la data di inizio e quella di fine lavoro dei lavori trainanti.

## Superbonus – altri aspetti di rilievo



## *Esclusioni*

L'agevolazione non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie A1, A8 e alla A9 per le unità non aperte al pubblico.

## *Asseverazione*

Al fine della detrazione del 110% e dell'opzione per la cessione o per lo sconto i tecnici abilitati devono asseverare il rispetto dei requisiti previsti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti previsti ed attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal D.M. 6/8/2020.

## *Visto di conformità*

Ai fini dell'opzione per la cessione o sconto, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione di imposta per gli interventi.

## **Superbonus – altri aspetti di rilievo**

---



- a) Convocazione assemblea per conferire mandato studio di fattibilità
- b) Convocazione assemblea in cui si riferisce l'esito dello studio di fattibilità – conferimento incarico amministratore a stipulare contratto di appalto – mandati a professionisti per asseverazione e visto di conformità

Maggioranze richieste: vedi sopra

I condòmini morosi

Ingiunzione di pagamento esecutiva ex art. 63 disp.att. C.c. previo deposito approvazione piano di riparto e del verbale assemblea

Decreto ingiuntivo ex art. 633 c.p.c.

La costituzione di un fondo cassa morosi dubbi sui quorum richiesti e sul vizio della delibera nel caso si ritenesse necessaria il consenso unanime dei condòmini.

## Superbonus e altre detrazioni – ipotesi di intervento

---



- a) Convocazione assemblea per conferire mandato studio di fattibilità
- b) Convocazione assemblea in cui si riferisce l'esito dello studio di fattibilità – conferimento incarico amministratore a stipulare contratto di appalto – mandati a professionisti per asseverazione e visto di conformità

Maggioranze richieste: vedi sopra

I condòmini morosi

Ingiunzione di pagamento esecutiva ex art. 63 disp.att. C.c. previo deposito approvazione piano di riparto e del verbale assemblea

Decreto ingiuntivo ex art. 633 c.p.c.

La costituzione di un fondo cassa morosi dubbi sui quorum richiesti e sul vizio della delibera nel caso si ritenesse necessaria il consenso unanime dei condomini.

## Superbonus e altre detrazioni – ipotesi di intervento

---

