

ECOBONUS 110%

Domande e risposte sulle norme emanate dal Governo: la parola agli esperti

LE DELIBERE CONDOMINIALI

BASTA LA MAGGIORANZA PER DECIDERE SUI LAVORI

Sono previste maggioranze particolari per le delibere condominiali relative alla richiesta di ammissione all'Ecobonus?
Sì, il decreto del 14/8/2020 con l'inserimento del comma 9 bis all'art. 119 del D.L. 34/2020, ha previsto un regime agevolato: le delibere sono valide se approvate dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Se il condominio attualmente non è nella possibilità di convocare assemblee a causa dell'emergenza Covid-19, come si può agire per consentire la delibera?

Benché i Dpcm e le ordinanze del ministero della Salute non lo prevedano espressamente, una delle Faq pubblicate sul sito istituzionale del Governo precisa che: «Le assemblee di qualunque tipo, condominiali o societarie, ovvero di ogni altra forma di organizzazione collettiva, possono svolgersi in "presenza fisica" dei soggetti convocati, a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro fra tutti i partecipanti, evitando dunque ogni forma di assembramento, nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento della diffusione del contagio da Covid-19. Resta ferma la possibilità di svolgimento delle medesime assemblee da remoto, ove ciò sia compatibile con le specifiche normative vigenti in materia di convocazioni e deliberazioni». Pertanto, non vi è alcun impedimento alla convocazione dell'assemblea, sia in presenza, a condizione che siano rispettate le misure di prevenzione, sia in forma remota o ancora in forma mista. Ciò impone naturalmente massima cautela all'amministratore nella redazione dell'avviso di convocazione, nella verifica dei quorum e nella verbalizzazione delle deliberazioni.

LA DETRAZIONE

IL SINGOLO PROPRIETARIO PUÒ FARE LA SCELTA

La scelta tra sconto, cessione o detrazione in caso di lavori condominiali spetta all'assemblea di condominio oppure può essere fatta da ogni singolo condomino?
L'Agenzia delle entrate ha chiarito, con risoluzione del 1/9/2020 n. 49, che la scelta se fruire del bonus mediante detrazione fiscale o mediante sconto in fattura o cessione del

credito può essere esercitata dal singolo condomino per la parte di spesa a lui imputabile, una volta che gli adempimenti relativi al beneficio (identici per tutte le forme di fruizione dell'agevolazione) siano stati eseguiti a cura dell'amministratore condominiale.

È possibile richiedere l'Ecobonus per lavori condominiali in un Condominio dove sono presenti appartamenti con opere abusive non sanate?

In linea di principio non è possibile, in quanto gli immobili devono essere del tutto conformi dal punto di vista urbanistico. Tuttavia, l'amministratore o anche i singoli condomini possono diffidare il proprietario/esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. Perché le opere siano considerate abusive, nel caso di violazioni riguardanti le altezze, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta, il contrasto con il titolo edilizio deve superare - per ciascuna unità immobiliare - il due per cento delle misure prescritte (Art. 49 Testo Unico edilizia).

Vorrei richiedere l'Ecobonus, ma nel mio immobile sono state realizzate opere senza titolo, per le quali ho chiesto l'accertamento di conformità. Questo fatto, mi impedisce l'accesso ai benefici?

Il conseguimento del permesso in sanatoria (accertamento di conformità), richiesto perché le opere, seppure senza titolo, sono conformi alla normativa edilizia, opera in via retroattiva e consente, quindi, la presentazione della domanda per accedere all'Ecobonus. Nel caso in cui, fossero stati adottati provvedimenti di revoca o decadenza dalle agevolazioni, il successivo rilascio in sanatoria comporta automaticamente, qualora ricorrano gli altri requisiti, la cessazione degli effetti dei detti provvedimenti (Art. 50 Testo Unico edilizia).

LA CESSIONE DEL CREDITO

NIENTE COMPENSAZIONE CON ALTRE IMPOSTE

Dovrei fare dei lavori presso la mia abitazione, aventi tutti i requisiti per usufruire del superbonus 110%. Poiché l'impresa a cui affidare i lavori non vuole il credito d'imposta ma liquidità e la cessione di detto credito a un istituto bancario non è proprio semplicissima, potrei cedere il superbonus a me stesso e utilizzarlo con l'F24 per compensare le mie imposte?
No, la trasformazione della detrazione in un credito d'imposta opera soltanto all'atto della cessione ad altri soggetti. Il cosiddetto superbonus, introdotto dall'art. 119 DL 34/20,

consiste nel diritto di fruire di una detrazione del 110% in relazione a determinate spese finalizzate al miglioramento energetico degli edifici (parti comuni condominiali ed edifici unifamiliari anche diversi dalle abitazioni principali), sostenute nel periodo compreso tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre del 2021. Accanto alla detrazione in dichiarazione dei redditi (in quote costanti su di un arco di 5 anni), il successivo art. 121 prevede la possibilità di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dal fornitore dei beni o servizi (il cosiddetto sconto in fattura, che consiste nel ridurre il corrispettivo da pagare al fornitore che ha eseguito i lavori fino all'azzeramento) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, anche ad istituti di credito e altri intermediari finanziari, da utilizzare con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

Non può pertanto ritenersi ammessa la cessione a sé stessi della detrazione.

Il termine del 31/12/2021 per poter usufruire del 110% è relativo alla fine lavori oppure alla Comunicazione all'Enea oppure alla Comunicazione dell'esercizio dell'opzione?

Il termine si riferisce alla data di sostenimento delle spese. L'art. 119 DL 34/20, infatti, espressamente riconosce la detrazione «per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021».

IL CONTENZIOSO

I RAPPORTI CON IMPRESA E PROFESSIONISTI

Bisogna pagare lo studio di fattibilità redatto dal professionista nel caso in cui da questo studio emerga che il condomino non può accedere all'Ecobonus 110%?

Dipende dagli accordi con il professionista incaricato. Tenuto conto dell'impegno è difficile che il professionista accetti un incarico non remunerato. È opportuno che al professionista venga lasciata la libertà di valutare l'intervento da effettuare e le modalità dello stesso. Il conferimento di un incarico circoscritto a una tipologia di intervento (es: solo la sostituzione degli impianti) potrebbe limitare la risposta del professionista in merito all'accesso all'incentivo.

Nel caso in cui l'ingegnere o l'architetto con la propria relazione dichiara fattibile l'accesso all'Ecobonus 110% e poi, dopo i lavori, tale accesso viene negato, chi è responsabile per il pagamento dell'impo-

sta?

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta il pagamento sarà dovuto da parte del contribuente indipendentemente dalle indicazioni della relazione redatta dal professionista.

Nel caso di dubbio applicabilità dell'Ecobonus 110% come è possibile garantire l'utilizzo del credito d'imposta?

È possibile procedere mediante un atto di interpellato all'Agenzia delle entrate, al fine di ottenere un parere sulla questione. La risposta vincola l'amministrazione, ma limitatamente al caso prospettato e nei riguardi del contribuente istante.

Come può il contribuente tutelarsi nei rapporti con il professionista e con l'impresa esecutrice dei lavori in caso di mancata ammissione all'Ecobonus 110%?

La normativa (art. 119 del Decreto Rilancio) prevede che, indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. Al fine di tutelare i contribuenti, nel caso di errori nelle attestazioni o asseverazioni, i professionisti sono tenuti, sempre ai sensi della predetta normativa, a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro. Fermo quanto sopra è opportuno stabilire nei contratti stipulati sia con il professionista sia con l'impresa esecutrice dei lavori le modalità dell'eventuale risarcimento del danno che tenga conto del venir meno dell'incentivo e della circostanza che il cliente potrebbe aver dato corso ai lavori solo in ragione dell'ammissione alla detrazione.



ECOBONUS 110%

L'INCENTIVO CHE RENDE LE NOSTRE CASE PIÙ EFFICIENTI A COSTO ZERO!

CHIAMACI PER UN PREVENTIVO!
0789.68912 - 329.5448730

Impresa Edile ZICCHITTU

www.zicchittu.com - francesco.zicchittu@gmail.com