



Roma, 04/11/2020

PROT. N. 96/DV/rs

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

ep.c. Agli Incaricati CAF

**Circolaren. 96/2020**

**LOROSEDI**

**Oggetto: Sconto o cessione del superbonus con decisione a maggioranza condominiale**

Carissimi,

Ai sensi del provv. dell' Agenzia delle Entrate n. 283847/2020, § 4.2, il soggetto tenuto alla **presentazione** della "Comunicazione" per l'esercizio delle opzioni di "fruizione alternativa" delle detrazioni "edilizie", di cui all'art. 121 del DL 34/2020, è:

- per gli interventi eseguiti su unità immobiliari e su parti comuni di edifici relativamente alle quali non sussiste una proprietà di tipo condominiale, il beneficiario stesso della detrazione;
- per gli interventi eseguiti su parti comuni degli edifici relativamente alle quali sussiste una proprietà di tipo condominiale, l'amministratore di condominio (in caso di "condomini minimi" la comunicazione può essere inviata da uno dei condòmini).

I "**condomini minimi**", si ricorda, sono, ai sensi dell'art. 1129 c.c., quelli composti da un numero non superiore a 8 condòmini e anche ad essi si applicano le norme civilistiche sui condomini, ad eccezione di quelle concernenti l'obbligo di nominare un amministratore (e quindi di dover aprire un apposito conto corrente intestato al condominio) e di quelle riguardanti il regolamento condominiale.

L'unico caso in cui è il singolo condòmino ad essere il soggetto competente a presentare la "Comunicazione" per l'esercizio di opzioni relative a interventi che hanno avuto per oggetto parti comuni di edifici condominiali, è quello dell'esercizio "**differito**" dell'opzione, ossia dell'esercizio dell'opzione relativamente alle quote annuali residue non ancora utilizzate di una detrazione relativamente alla quale il beneficiario ha già utilizzato almeno una quota annuale della detrazione medesima "direttamente" a scapito della propria imposta lorda.

Il punto 4.1 del provv. dell' Agenzia delle Entrate n. 283847/2020 stabilisce infatti che, sempre con riferimento alle spese sostenute nel biennio 2020/2021, l'opzione per la cessione della

detrazione (non si tratta dell'opzione per il c.d. "sconto sul corrispettivo") può essere esercitata anche **dopo** aver fruito direttamente di una o più quote annuali della detrazione spettante.

Ovviamente, in questo caso l'opzione può riguardare soltanto le **quote annuali** di detrazione residue non fruito dal beneficiario in sede di determinazione della propria imposta netta. Sul punto, il provvedimento in esame (§ 1.4) e la circ. Agenzia delle Entrate n. 24/2020 (§ 7) ribadiscono che l'opzione deve riferirsi "a tutte le rate residue ed è irrevocabile".

La competenza del condominio, non del singolo condòmino, a presentare la "Comunicazione", senza la quale le opzioni sono **inefficaci** nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, quando gli interventi sono relativi a parti comuni di edifici sulle quali insiste una proprietà di tipo condominiale, non mette in alcun modo in discussione la natura prettamente individuale del "diritto di opzione".

Nel senso che ciascun singolo condòmino, con riguardo alla **propria quota** di spese, rimane titolare del diritto di decidere a livello individuale se esercitare l'opzione per lo sconto sul corrispettivo, quelle per la cessione del credito, oppure nessuna delle due.

Anzi, come confermato dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate (ris. n. 49/2020), in presenza di interventi che rientrano nell'ambito di applicazione di **due diverse detrazioni** "edilizie", il "diritto individuale" del singolo condòmino comprende anche la possibilità di scegliere "a monte" di quale detrazione "edilizia" si intende fruire, tale per cui alcuni condòmini possono scegliere per l'una e altri per l'altra.

Tuttavia, con esclusivo riguardo alle spese relative a interventi che beneficiano del superbonus al 110%, il comma 9-*bis* dell'art. 119 del DL 34/2020, introdotto dall'art. 63 comma 1 del DL 104/2020, convertito con modificazioni nella L. 126/2020, stabilisce che "le **deliberazioni** dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio".

L'espressa **inclusione** delle decisioni di opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121 del DL 34/2020, quando relative a benefici fiscali spettanti in misura superbonus al 110%, sembra significare che, in questi casi, il diritto individuale del singolo condòmino cede il passo a una decisione assembleare che, assunta con le maggioranze ivi previste, diviene vincolante per tutti i condòmini, ivi inclusi quelli che non hanno espresso voto favorevole.

La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.