

GUIDA OPERATIVA AL SUPERBONUS PER GLI AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Agosto 2020

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Ambito di applicazione**
 - 2.1 Ambito soggettivo, il condominio
 - 2.2 Il supercondominio.
 - 2.3 Ambito oggettivo, gli interventi ammessi
- 3. Requisiti necessari e limiti di detraibilità**
 - 3.1 Requisiti
 - 3.2 Limiti di detraibilità
 - 3.3 Altre spese detraibili (il compenso dell'amministratore – interpello all'AdE)
- 4. Assemblee di condominio tempi modalità di convocazione e maggioranze**
 - 4.1 Tempi
 - 4.2 Assemblee e Covid-19
 - 4.3 Modalità e metodologia di convocazione
 - 4.4 Iter deliberativo: una o più assemblee?
 - 4.5 I quorum deliberativi
 - 4.6 Maggioranze in caso di lavori "misti"
- 5. L'amministratore: adempimenti**
- 6. Responsabilità**
- 7. Casi particolari**
 - 7.1. Unità immobiliare in comproprietà
 - 7.2. Immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare
 - 7.3. Immobile sottoposto a procedura fallimentare
 - 7.4. Immobile in locazione o comodato o leasing
 - 7.5. Usufruttuario e nudo proprietario
 - 7.6. Contribuente incapiente
 - 7.7. Contribuenti residenti all'estero

1. Premessa

La presente guida intende fornire le informazioni necessarie agli amministratori immobiliari alò fine di approntare le corrette procedure per l'approvazione, esecuzione e pagamento, con possibile detrazione delle spese per i singoli condomini, dei lavori previsti dal DL Rilancio in ambito di efficienza energetica, antisismici, installazione di impianti fotovoltaici e infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Si prenderanno in considerazione tutti gli adempimenti e le possibili criticità che l'amministratore immobiliare, quale regista dell'intervento, potrà incontrare lungo il complesso *iter operativo* di applicazione per far ottenere agli amministrati l'*ecobonus*.

La presente guida verrà aggiornata man mano che i possibili problemi verranno alla luce per fornire agli amministratori un quadro normativo ed applicativo sempre attuale.

2. Ambito di applicazione

Il Decreto Rilancio del 19 maggio 2020 n.34 convertito in legge n.77 il 17 luglio 2020 ha introdotto nuove disposizioni per la **detrazione delle spese** per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, antisismici ed installazione di impianti fotovoltaici e infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Il c.d. "**superbonus**" si potrà ottenere per gli interventi posti in essere dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Gli articoli di riferimento normativo del DL Rilancio sono l'art.119 che incrementa **l'aliquota di detrazione al 110 per cento**, individua le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto di beneficio e l'ambito soggettivo di applicazione e, l'art. 121 che dà la possibilità *di optare in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dal fornitore dei beni o servizi (cd. "sconto in fattura") o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante*¹.

In data 8 agosto 2020 l'Agenzia delle Entrate ha emanato la circolare 24/E con i primi chiarimenti.

¹ AdE Circolare 24/E del 8.8.2020