



Voi Carcereri Associati

STUDIO LEGALE

Avv. Maurizio Voi
Avv. Matteo Carcereri
Avv. Jessica Vezzari

Verona, 18 agosto 2020

Spettabile
Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale del Veneto
Pec: dr.veneto.gtpec@pce.agenziaentrate.it

Oggetto: *Interpello in ordine alla detraibilità del compenso dell'amministratore di condominio in relazione agli interventi di cui all'art. 119 comma 15 del D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 luglio 2020 n.77.*

Dati identificativi dei contribuenti e recapiti cui indirizzare le risposte:

avv. Maurizio Voi, nato a Verona il 25 gennaio 1962, CF: VOIMRZ62A25L781B, con studio in 37131- Verona. V.le Venezia 123; Tel. 045 8033946 | email mauvoi@voicarcereri.it | PEC avvmauriziovoi@ordineavvocativrpec.it

avv. Matteo Carcereri, nato a Verona il 10 agosto 1976, CF: CRCMTT76M10L781B, con studio in 37131- Verona. V.le Venezia 123; | email carcereri@voicarcereri.it | PEC avvmatteocarcereri@ordineavvocativrpec.it

Premesso che:

1. L'art. 119 comma 15 del D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, prevede che sono detraibili nella misura del 110 per cento, le spese sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11;

2. La circolare n.24/E dell'AdE del 8 agosto 2020 a pag. 34 – cap. 5 “Altre spese ammissibili al superbonus” chiarisce che sono detraibili le “*spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione)*”;



3. L'elencazione sopra riportata tra parentesi appare meramente esemplificativa e non esaustiva;

4. Tra *“le altre spese professionali connesse”* appare poter essere ricompresa, in quanto necessaria, per quanto si dirà *infra*, anche quella relativa al compenso dell'amministratore di condominio;

5. Ai sensi dell'art. 1130 c.c. l'amministratore di condominio deve provvedere alla convocazione dell'assemblea, eseguire le deliberazioni della stessa, effettuare i pagamenti in favore dei soggetti che a vario titolo vengono coinvolti nella realizzazione degli interventi ammessi al superbonus, nonché ai sensi dell'art. 1131 c.c. in capo allo stesso è prevista la rappresentanza legale dei partecipanti al condominio ed è il soggetto titolato a sottoscrivere i contratti d'appalto;

6. L'art. 1129, comma 14, c.c. prevede testualmente: *“l'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a penna di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”*;

7. È prassi degli amministratori di condominio, la cui professione è normata dall'art. 71 *bis* delle disp. att. c.c., nonché dalla legge 4/2013, prevedere nel preventivo analitico obbligatorio di cui al punto che precede, un compenso specifico per la gestione dei lavori straordinari deliberati dall'assemblea in un'aliquota variabile tra il 3 e 5 per cento dell'importo dei lavori stessi;

8. Nel caso inoltre d'interventi soggetti a detrazione, l'amministratore è tenuto a provvedere alla ripartizione delle spese deliberate tra i condomini, nonché ad attestare gli importi da questi sostenuti in relazione a detti interventi.

9. In particolare la Circolare 24/E del 8.8.2020 a pag. 44 prescrive: *“Nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici va, altresì, acquisita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio.”*

10. L'amministratore di condominio, quindi, dove presente, appare figura professionale non solo *“connessa”*, ma *“necessaria”*.

Ciò premesso si chiede:

- a) Se il compenso previsto per l'amministratore deliberato dall'assemblea di condominio in relazione agli interventi c.d. *“ecobonus”*, rientri tra le spese detraibili ai sensi dell'art. 119 comma 15 del D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertito, con modificazioni,



dalla legge 17 luglio 2020 n.77 e qualificate come “connesse” dalla Circolare AdE 24/E 2020 a pag.34.

- b) In caso di risposta affermativa al precedente quesito quale sia la congrua percentuale applicabile al compenso dell'amministratore in relazione ai lavori eseguiti.

Soluzioni proposte dal contribuente

La figura dell'amministratore di condominio è obbligatoria quando i condomini sono più di otto, ai sensi dell'art. 1129, I comma, c.c.

Oggi l'amministratore è un professionista ai sensi della legge 4/2013 tenendo conto degli stringenti obblighi di aggiornamento previsti dal DM 140/2014.

In relazione agli interventi di cui all'art. 119 del dl rilancio, quella dell'amministratore è figura non solo connessa ma strettamente necessaria per i motivi nr. 5-6-7-8-9 delle premesse.

Pertanto le spese sostenute dal contribuente per il compenso dell'amministratore devono essere considerate detraibili alla stregua di quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni in quanto anch'esse “connesse”.

Si ritiene che la percentuale corretta di compenso dell'amministratore per gli adempimenti sopra indicati possa variare dal 3 al 5 per cento dell'importo complessivo dei lavori detraibili.

In fede

F.to digitalmente
avv. Maurizio Voi

F.to digitalmente
avv. Matteo Carcereri