

Detraibilità del costo dei lavori di riqualificazione sismica e termica degli stabili in condominio

Le asseverazioni e gli incombeni degli amministratori



STUDIO LE PERA

SERVIZI DI CONTABILITÀ - CONSULENZA FISCALE - AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI



dott. Salvatore Le Pera



Crediti, erogazioni, detrazioni, sconti



dott. Salvatore Le Pera

- Affitto (ISEE)
- Allattamento (400)
- Asilo nido (ISEE - 1.500/3.000)
- Assunzioni giovani (50% contributi)
- Auto (con/senza rottamazione)
- Baby sitter / nonni (600)
- Bebè (ISEE - 80/160)
- Bicicletta/monopattini (70% - 500)
- Colf/badanti
- Cultura (18anni - 300 / docenti - 500)
- Cure termali (iscritti INPS)
- Donne disoccupate (50% contributi)
- Donne in campo (95% miglioramento aziendale)
- Gas/Acqua/Elettricità/Telefono (ISEE)
- Mamma domani (800)
- Matrimonio Puglia (1500)
- Matrimonio Sardegna (4000)
- Mobili - elettrodomestici (50% - 10.000)
- Musica (ISEE - 200)
- Pagamenti POS (30% commissioni)
- PC/Tablet (ISEE - 500)
- Pubblicità (75%)
- Renzi / 100euro
- Sanificazione (60% - 80.000)
- Smart TV / decoder (ISEE - 50)
- TARI (ISEE)
- Taxi (50% - 20)
- Vacanze (ISEE - 150/500)



BONUS IN CONDOMINIO

- Ristrutturazioni edilizie 36% / 50% *L.449/97*
- Risparmio energetico 50% / 85% *L.296/06*
- Sisma bonus 75% - 80% - 85% *L.232/16*
- Bonus facciate 90% *L.160/19*
- Superbonus 110% *L.77/20*



Ristrutturazioni 449/1997

Manutenzione
Straordinaria

Restauro e risanamento
conservativo

Ristrutturazione
edilizia

Ripristino immobile
danneggiato sisma

Eliminazione barriere e
mobilità disabili

Prevenzione atti illeciti

Cablatura e
inquinamento acustico

Risparmi energetici

Antisismica

Bonifica amianto e
prevenzione infortuni
domestici



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari
Sede di COSENZA

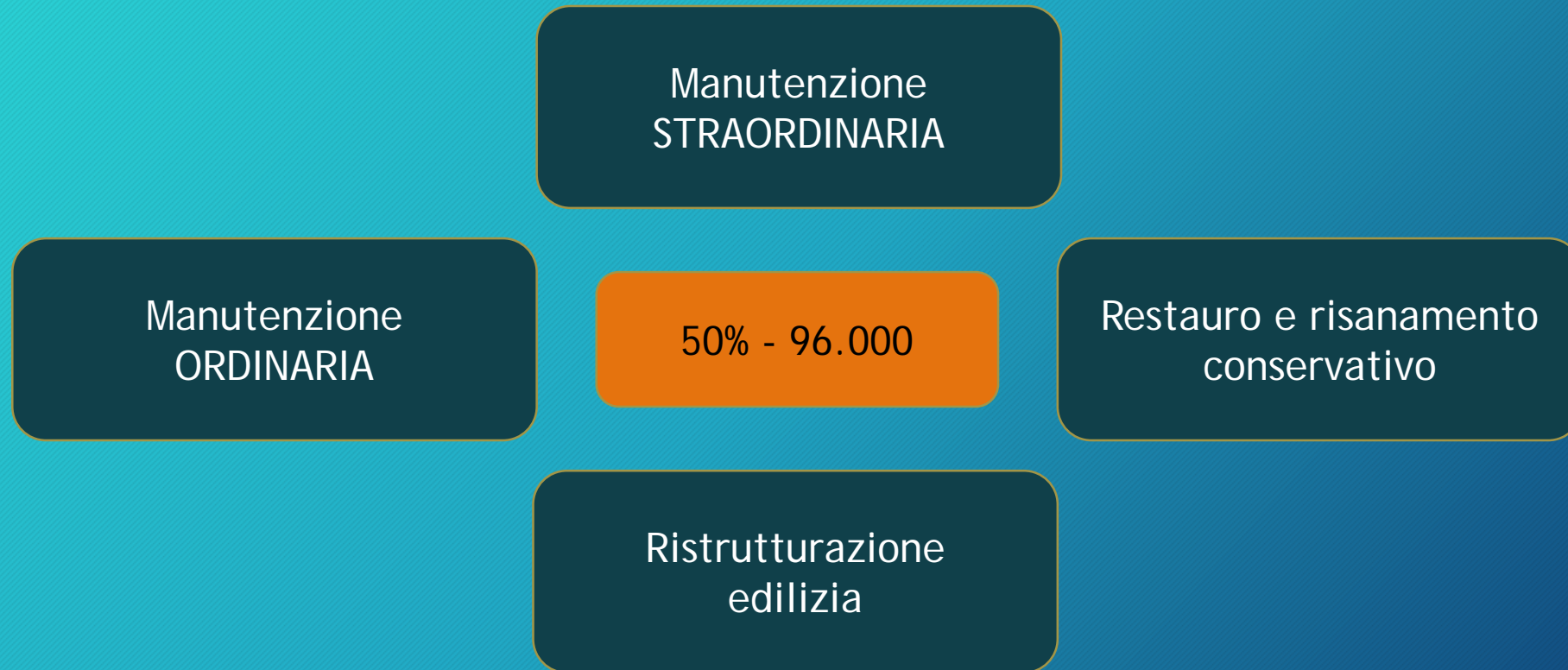
dott. Salvatore Le Pera



Ristrutturazioni in condominio



dott. Salvatore Le Pera





SismaBonus



dott. Salvatore Le Pera

LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI (spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)

PERCENTUALI di detrazione	50%	70%, per le singole unità immobiliari, se si passa a una classe di rischio inferiore	80%, per le singole unità immobiliari, se si passa a due classi di rischio inferiore
		75%, per gli edifici condominiali, se si passa a una classe di rischio inferiore	85%, per gli edifici condominiali, se si passa a due classi di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO delle spese	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali		
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali		
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle zone sismiche 1, 2 e 3		

EDIFICI CONDOMINIALI: LA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI COMBINATI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (in vigore dal 2018)

PERCENTUALI di detrazione	80% se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore
	85% se a seguito degli interventi effettuati si passa a due classi di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
RIPARTIZIONE della detrazione	10 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> gli interventi devono essere effettuati su edifici condominiali che si trovano nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 i lavori devono essere finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica

ATTENZIONE: queste detrazioni possono essere richieste in alternativa a quelle già previste per gli interventi antisismici e per la riqualificazione energetica degli edifici condominiali



90%
10 anni

INTERVENTI DI RECUPERO O RESTAURO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI

PULITURA E TINTEGGIATURA ESTERNA SU STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA

INTERVENTI SU BALCONI, ORNAMENTI E FREGI
(INCLUSI QUELLI DI SOLA PULITURA O TINTEGGIATURA)

INTERVENTI SULLE STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO
influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco
della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

ALTRI INTERVENTI PER IL DECORO URBANO

- grondaie
- pluviali
- parapetti
- cornicioni

SOLO SE VISIBILI DALLA STRADA O DA SUOLO AD USO PUBBLICO,
SUPERFICI CONFINANTI CON

- chiostrine
- cavedi
- cortili
- spazi interni
- smaltimento materiale
- cornicioni

Le asseverazioni e gli
incombenti degli
amministratori



dott. Salvatore Le Pera



**36% - 10 anni
<5.000**

Per le spese sostenute per interventi sulle parti comuni condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo.

In questo caso, ha diritto alla detrazione il singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile.





Risparmio energetico ECOBONUS

50% / 85%
10 anni

DETRAZIONE MASSIMA PER I PRINCIPALI INTERVENTI	
Tipo di intervento	detrazione massima
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro
su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	60.000 euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua dal 2008 , sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia dal 2012 , sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro
dal 2015 , acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro
dal 2015 , acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro
dal 2016 , acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative	non è previsto un limite massimo di detrazione
per gli anni 2018 e 2019 , acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000 euro
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

Le asseverazioni e gli
incombenti degli
amministratori



dott. Salvatore Le Pera

La Legge di Bilancio 2020 -L. 160/19-
 proroga al 31.12.2020 le detrazioni fiscali per
 - l'efficienza energetica degli edifici
 (**Ecobonus**)
 - le ristrutturazioni
 (**Bonus Casa**)



Componenti e tecnologie

Aliquota di detrazione

SERRAMENTI E INFISSI SCHERMATURE SOLARI CALDAIE A BIOMASSA CALDAIE A CONDENSAZIONE CLASSE A	50%
RIQUALIFICAZIONE GLOBALE DELL'EDIFICIO CALDAIE CONDENSAZIONE CLASSE A+ Sistema termoregolazione evoluto GENERATORI DI ARIA CALDA A CONDENSAZIONE POMPE DI CALORE SCALDACQUA A PDC COIBENTAZIONE INVOLUCRO COLLETTORI SOLARI GENERATORI IBRIDI SISTEMI di BUILDING AUTOMATION MICROCOGENERATORI	65%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente)	70%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (Coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + QUALITA' MEDIA dell'involucro)	75%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (Coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + riduzione 1 classe RISCHIO SISMICO)	80%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (Coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + riduzione 2 o più classi RISCHIO SISMICO)	85%
BONUS FACCIATE (interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino l'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente complessiva totale dell'edificio)	90%

Ultima modifica: 17 Agosto 2020

Le asseverazioni e gli
 incumbenti degli
 amministratori



ANACI
 Associazione Nazionale
 Amministratori Condominiali
 e Immobiliari
 Sede di COSENZA

dott. Salvatore Le Pera

Riepilogo BONUS

Le asseverazioni e gli
incombenti degli
amministratori



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari
Sede di COSENZA

dott. Salvatore Le Pera

	Ristrutturazione edilizia	Riqualificazione energetica Ecobonus	Misure antisismiche Sismabonus	Ecobonus + Sismabonus condomini
detrazione	50%	50-65%	50-85%	80-85%
importo massimo	96.000 euro/unità immobiliare	da 30.000 a 100.000 euro	96.000 euro/unità immobiliare	136.000 euro/unità immobiliare
n. quote annuali	10	10	5	10
note applicative	ristrutturare le abitazioni o le parti comuni di edifici residenziali	miglioramento energetico degli edifici esistenti	miglioramento antisismico delle unità abitative e produttive in zona sismica 1, 2 e 3	come per Ecobonus e Sismabonus ma solo per condomini

ENEA
ENTE PER LE NUOVE TECNOLOGIE,
L'ENERGIA E L'AMBIENTE



dott. Salvatore Le Pera

INTERVENTI AMMESSI	SPESA MASSIMA	ALIQUOTA DETRAZIONE
COIBENTAZIONE INVOLUCRO con SUPERFICIE interessata > 25% superficie disperdente	€ 60.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio	110%
SOSTITUZIONE IMPIANTI ESISTENTI CON IMPIANTO CENTRALIZZATO formato da: <ul style="list-style-type: none">- CALDAIA CONDENSAZIONE (Classe A)- POMPE DI CALORE- IBRIDI- GEOTERMICI- MICROCOGENERAZIONE- FOTOVOLTAICO (in abbinamento)	€ 30.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio	
SOSTITUZIONE IMPIANTI IN SINGOLA UI con <ul style="list-style-type: none">- POMPE DI CALORE- IBRIDI- GEOTERMICI- MICROCOGENERAZIONE- FOTOVOLTAICO (in abbinamento)	€ 30.000 per unità immobiliare	
INSTALLAZIONE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO *se realizzato congiuntamente ad uno dei precedenti	€ 48.000 con limite € 2.400 per ogni kW potenza impianto	
INSTALLAZIONE DI COLONNE DI RICARICA per VEICOLI ELETTRICI *se realizzato congiuntamente ad uno dei precedenti	LIMITE NON PREVISTO	

Agevolazioni per i lavori tendenti all'efficientamento energetico e al miglioramento anti-sismico



Ministero dello
sviluppo economico

110%
Superbonus



Ministero dello
sviluppo economico

ADEMPIMENTI DETRAZIONI 110%

https://www.mise.gov.it/images/stories/normativa/Decreto_efficienza_energetica_2020rev.pdf

Art.6

- a) depositare in comune la relazione tecnica
- b) acquisire l'**asseverazione** di un tecnico abilitato
- c) acquisire l'attestato di prestazione energetica
- d) acquisire la certificazione del fornitore delle valvole termostatiche
- e) effettuare il pagamento delle spese sostenute con bonifico parlante
- f) conservare le fatture e la ricevuta del bonifico, la dichiarazione del proprietario di consenso
- g) acquisire copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione
- h) trasmettere all'ENEA i dati
- i) conservare ed esibire su richiesta dell'ADE/ENEA la documentazione

Le asseverazioni e gli
incombenti degli
amministratori



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari
Sede di COSENZA

dott. Salvatore Le Pera



Ministero dello
sviluppo economico

TIPOLOGIA DI LAVORI



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari
Sede di COSENZA

dott. Salvatore Le Pera

TRAINANTI

ecobonus110

isolamento termico involucro dello stabile (cappotto)

sostituzione impianto climatizzazione invernale con impianti per riscaldamento e/o raffreddamento e/o fornitura di acqua sanitaria sulle parti comuni degli edifici

sismabonus110

lavori per interventi antisismici



Ministero dello
sviluppo economico

TIPOLOGIA DI LAVORI



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari
Sede di COSENZA

dott. Salvatore Le Pera

TRAINATI

efficientamento energetico (infissi, schermature solari, sostituzione impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione)

impianto fotovoltaico a servizio delle parti comuni, sistemi di accumulo dell'energia

stazioni di ricarica per veicoli elettrici

CODICE INTERVENTO	TIPOLOGIA INTERVENTO	INTERVENTO TRAINATO SUPERBONUS
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI O SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
INTERVENTI TRAINANTI SUPERBONUS		
1	Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%	
2	Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti	
INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA		
3	Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente	X
4	Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l'acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)	X
5	Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	X
6	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A	X
7	Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione ≥ classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua	X
8	Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari	X
9	Acquisto e posa in opera di schermature solari	X
10	Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili	X
11	Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti	X
12	Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)	X
INTERVENTI ANTISISMICI IN ZONA SISMICA 1, 2 E 3		
13	Intervento antisismico	
14	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore	
15	Intervento antisismico da cui deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore	
ALTRI INTERVENTI		
16	Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia	X (solo per le comunità energetiche)
17	Intervento di manutenzione straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia e intervento di manutenzione ordinaria effettuato sulle parti comuni di un edificio	
18	Intervento di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti	
19	Intervento per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici	X
20	Intervento per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	X
21	Intervento per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici	X



Le asseverazioni e gli
incombenti degli
amministratori



dott. Salvatore Le Pera

INTERVENTI EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI UN EDIFICIO		
22	Intervento di efficienza energetica di isolamento che interessa l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie	
23	Intervento di efficienza energetica finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che consegua almeno la qualità media di cui al decreto del MISE 26 giugno 2015	
24	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a una classe di rischio inferiore)	X
25	Intervento combinato antisismico e di riqualificazione energetica (passaggio a due classi di rischio inferiori)	X
INTERVENTI EFFETTUATI SULLE UNITÀ IMMOBILIARI		
26	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a una classe di rischio inferiore)	
27	Acquisto di un'unità immobiliare antisismica in zone a rischio sismico 1, 2 e 3 (passaggio a due classi di rischio inferiori)	



il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta



Ministero dello
sviluppo economico

SPESE AMMESSE



dott. Salvatore Le Pera

LAVORI
TRAINANTI

LAVORI
TRAINATI

SPESE
TECNICHE

~~Compenso straordinario
amministratore condominio~~



I TECNICI «coinvolti»

Ingegneri, Architetti, Geometri
Studio di fattibilità, redazione
A.P.E., direzione lavori,
coordinamento sicurezza,
asseverazioni, trasmissione

Commercialisti, Ragionieri, CAF
Visto di conformità

Responsabile dei lavori
Adempimenti ex Dlgs 81/08 art.90

- a) verifica l'idoneità tecnico-professionale
- b) acquisizione dichiarazione organico medio annuo, applicazione del CCNL, documento unico di regolarità contributiva;
- c) trasmissione denuncia di inizio attività, notifica preliminare, DURC delle imprese e dei lavoratori autonomi



I TECNICI «coinvolti»

Le asseverazioni e gli
incombenti degli
amministratori



dott. Salvatore Le Pera

Responsabile dei lavori
Adempimenti ex Dlgs 81/08 art.90

- a) verifica l'idoneità tecnico-professionale
- b) acquisizione dichiarazione organico medio annuo, applicazione del CCNL, documento unico di regolarità contributiva;
- c) trasmissione denuncia di inizio attività, notifica preliminare, DURC delle imprese e dei lavoratori autonomi

Interpello n. 913-471/2020

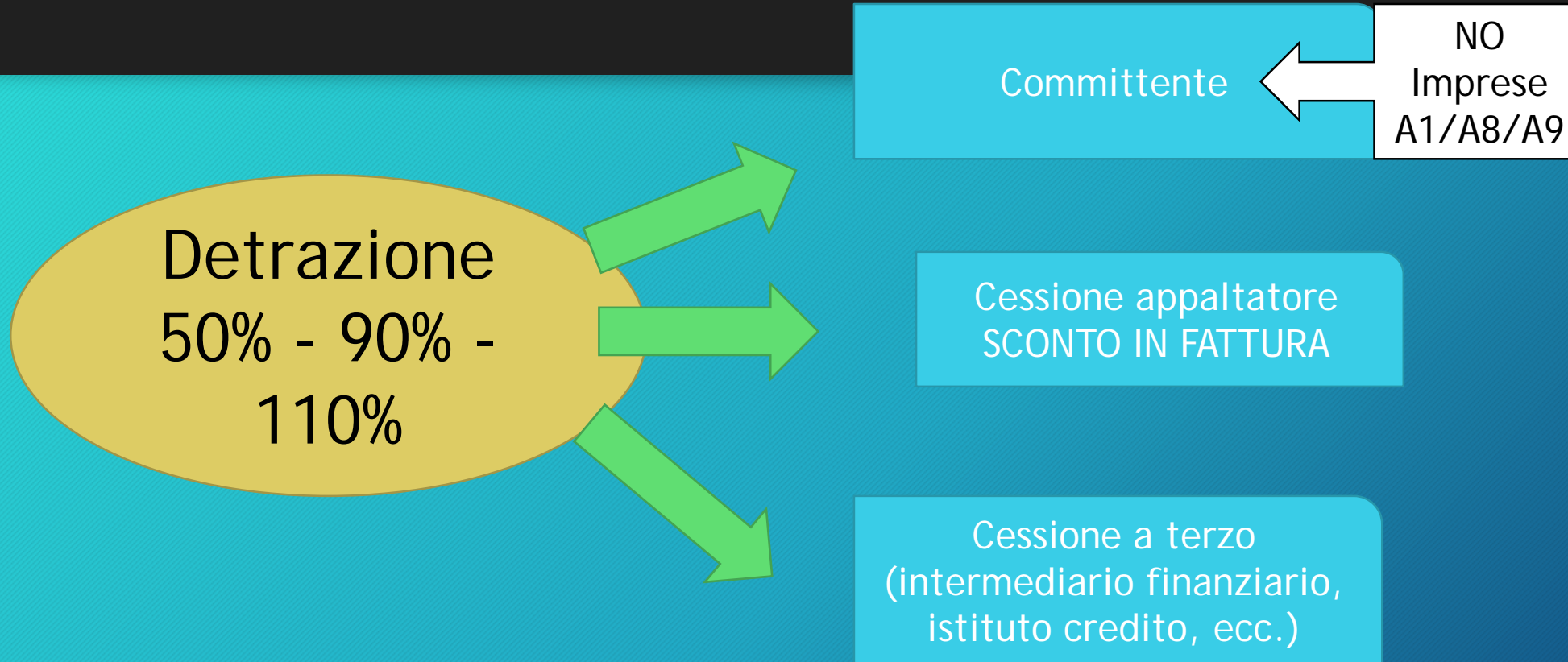
la remunerazione riconosciuta al professionista dai condòmini, per lo svolgimento delle attività inerenti la “manutenzione straordinaria” rientra nel bonus fiscale da riconoscere ai contribuenti solo nel caso in cui lo stesso assuma la veste di “responsabile dei lavori”, ai sensi del Dlgs 81/2008

Responsabile dei lavori
Dlgs 81/08 art.90

*Spett.le Impresa,
al fine di poter dare inizio all'esecuzione dei lavori appaltati, ai sensi della normativa in oggetto,
devo procedere alla preventiva verifica della Vs. idoneità tecnico professionale e, pertanto, richiedo:*

- a) certificato d'iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;*
- b) documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) oppure autocertificazione di cui all'articolo 29, comma 5, del richiamato decreto legislativo;*
- c) specifica documentazione attestante la conformità alle disposizioni di cui al richiamato decreto legislativo, di macchine, attrezzature e opere provvisoria;*
- d) elenco dei dispositivi di protezione individuali forniti ai lavoratori;*
- e) nomina del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, degli incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione, di primo soccorso e gestione dell'emergenza, del medico competente, nominativi dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza;*
- g) attestati inerenti la formazione delle suddette figure e dei lavoratori;*
- h) elenco dei lavoratori risultanti dal libro matricola e relativa idoneità sanitaria;*
- i) documento unico di regolarità contributiva;*
- l) dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del richiamato decreto legislativo.*

Possibilità di cessione credito



Cessione credito



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari
Sede di COSENZA

dott. Salvatore Le Pera

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

A CONTRIBUTIVO SOTTO FORMA DI SCONTO

B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA

Importo complessivo del credito ceduto
o del contributo sotto forma di sconto
(pari alla detrazione spettante)

,00

Credito ceduto pari all'importo
delle rate residue non fruitive

,00

N. rate
residue

SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
1			,00	,00
2			,00	,00
3			,00	,00
4			,00	,00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO

(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1			,00	
2			,00	
3			,00	
4			,00	

L.77/2020 - ART.119 Decreto Rilancio

13. Ai fini dell'opzione per la **cessione o per lo sconto** di cui all'articolo 121: a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati **ASSEVERANO** il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione viene trasmessa esclusivamente per via telematica all' ENEA. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative; b) per gli interventi di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58. I professionisti incaricati attestano, altresì, la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.



Per esercitare l'opzione dello sconto in fattura e/o cessione del credito, oltre agli adempimenti ordinariamente previsti per ottenere le detrazioni, il contribuente deve acquisire anche:

- l'**ASSEVERAZIONE TECNICA** relativa agli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, che certifichi il **rispetto dei requisiti tecnici** necessari ai fini delle agevolazioni fiscali e la **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati;
- il **VISTO DI CONFORMITÀ** dei dati relativi alla documentazione, rilasciato dagli intermediari abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai CAF;



dott. Salvatore Le Pera

«visto leggero»

DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS

VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.F. Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice identificativo ENEA Polizza assicurativa

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'asseverazione Codice fiscale del professionista Polizza assicurativa

VISTO DI CONFORMITÀ



dott. Salvatore Le Pera

Rilasciato ex art. 35 Dlgs 241/97 per la verifica della presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati, nonché il possesso da parte di quest'ultimi della polizza di assicurazione RC.

Documentazione:

Permessi edilizi, fatture, pagamenti bonifici parlanti, dichiarazione del proprietario di consenso, copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione o attestazione amministratore, APE ante e post intervento, asseverazione tecnica di conformità e requisiti tecnici, asseverazione di congruità delle spese, asseverazione trasmessa all'Enea, asseverazione efficacia degli interventi, polizza di assicurazione della responsabilità civile.

Controlli ADE / Enea



Le asseverazioni e gli
incombenti degli
amministratori



dott. Salvatore Le Pera

Sanzioni AMMINISTRATIVE

Attestazioni e asseverazioni infedeli sanzione 2.000 / 15.000 euro per ciascuna attestazione.
Visto di conformità infedele sanzione 258 / 2.582 euro.

Sanzioni PENALI

Artt. 481 - 483 C.P. : Falsità degli atti reclusione fino a 2 anni.

8
anni

DECADENZA

Per la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, con aggravio di interessi e di sanzioni. Il recupero avviene nei confronti del soggetto beneficiario, fermo restando, in presenza di concorso nella violazione, la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto.

Controlli ADE / Enea



Le asseverazioni e gli
incombenti degli
amministratori



dott. Salvatore Le Pera

SANZIONI PER DECADENZA

Credito d'imposta esistente ma non spettante, sanzione 30 %
Credito d'imposta inesistente, sanzione dal 100% al 200%

POLIZZA RC

I professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni devono stipulare una polizza di R.C. con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi e, comunque, non inferiore a 500 mila euro.

8
anni

4 ago 2020

DALLE ASSOCIAZIONI

Lavori e superbonus, il compenso extra per l'amministratore non è fiscalmente detraibile

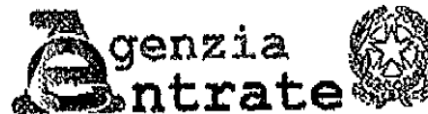
di Rosario Dolce

SEGNALIBRO

FACEBOOK

TWITTER

Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate, rispondendo ad un interpello



Direzione Regionale dell'Abruzzo

Ufficio Fiscalità

Le asseverazioni e gli
incombenti degli
amministratori



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari
Sede di COSENZA

dott. Salvatore Le Pera

La circolare n. 57/1998, inoltre, precisa che, oltre alle spese specifiche relative ai lavori, sono detraibili anche le spese per la progettazione, l'acquisto dei materiali, le altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento, la messa in regola e la relazione di conformità degli edifici, le perizie e i sopralluoghi, l'IVA, l'imposta di bollo, i diritti per concessioni ed autorizzazioni, le denunce di inizio lavori, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali altri costi strettamente inerenti la realizzazione dei lavori. Si tratta, come si vede, soltanto di attività strettamente connesse ai lavori dal punto di vista tecnico o amministrativo, alle quali non può essere equiparata una liberalità dei condomini, non prescritta da alcuna normativa né necessaria, in alcun modo, per la realizzazione dei lavori agevolati.

ATTIVITÀ NON NECESSARIA
COMPENSO = LIBERALITÀ DEI CONDOMINI

L'attività «NON NECESSARIA» dell'amministratore nella gestione dei lavori



dott. Salvatore Le Pera

- Convocazione/tenuta assemblee di nomina tecnici, affidamento appalto, approvazione cessione, ecc.
- Inviti imprese/esco di partecipazione alla gara d'appalto
- Sopralluoghi per la verifica dello stabile
- Predisporre la documentazione per la conformità urbanistica e catastale (concessione edilizia, progetti, ecc.)

L'attività «NON NECESSARIA» dell'amministratore nella gestione dei lavori



dott. Salvatore Le Pera

- Redazione piano di riparto (aggiornamento anagrafe...)
- Acquisizione dichiarazioni individuali di cessione credito
- Adempimenti responsabile dei lavori
- Sottoscrizione contratto di appalto, affidamento incarichi tecnici, contratto cessione credito, documenti progettuali

L'attività «NON NECESSARIA» dell'amministratore nella gestione dei lavori



dott. Salvatore Le Pera

- Gestione rapporti con impresa e tecnici
- Certificazione ai condomini importo detraibile
- Comunicazioni AdE lavori e quote detraibili
- Comunicazioni Enea



Remember!

C.C. Art. 1129, comma 4



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari
Sede di COSENZA

dott. Salvatore Le Pera

L'amministratore è tenuto altresì ad **adeguare i massimali della polizza** se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.



Associazione Nazionale
Amministratori
Condominiali ed Immobiliari
Sede Provinciale di Reggio Calabria

DETRAIBILITA' DEL COSTO DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE SISMICA E TERMICA DEGLI STABILI IN CONDOMINIO

REGGIO CALABRIA - 3.10.2020 - Dalle 09.00 alle 13.00
Presso Sala del Lucianum Via Mons. De Lorenzo n.30

37 posti disponibili, obbligatoria la preiscrizione inviando una e-mail ad:
anaci.reggiocalabria@anaci.it

Collegamenti via Cisco Webex (i prenotati riceveranno link per il collegamento).

8.30 Registrazione partecipanti

9.00 Introduzione
Avv Giovanni Lagana' Presidente
provinciale Anaci Reggio Cal.

9.15 Le asseverazioni e gli incumbenti
degli amministratori
Prof. Salvatore Le Pera, Responsabile
CAF, Presidente provinciale
Anaci Cosenza.

10.00 L'ampio spettro dei bonus fiscali
Dr Marcello Febert vicepresidente
ordine dott. Commercialisti RC E
componente commissione fiscale
Anaci RC

11.00 Il contratto di cessione del
credito

Avv. Claudio Belli coordinatore centro
studi nazionale ANACI.

11.45 La rivoluzione digitale nella
gestione immobiliare

Arch. Tommaso Melchini BIG srl
Spin-off Accademico dell' Università
Mediterranea di RC

12.30 Breve riepilogo e Conclusioni

Avv. Gaetano Mulonia Vice Presidente
nazionale Anaci



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI REGGIO CALABRIA



STUDIO LE PERA

SERVIZI DI CONTABILITÀ - CONSULENZA FISCALE - AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI



dott. Salvatore Le Pera
via Nicola Serra 123/I
Cosenza
tel. 098436936
fax 09841712060



www.studiolepera.it



info@studiolepera.it

ISCRITTO ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE - TRIBUNALE DI COSENZA



Grazie per l'attenzione.

<http://www.anacicosenza.it/110.pdf>

