

## Bonus 110% Gestione del credito Legge n. 77 del 18-07-2020

(Regolamento AdE n. 283847/2020 del 08/08/2020 Circolare AdE 24 del 08/08/2020)

### Sommario

1. Premessa .....	3
2. Bonus 110% Art 119.....	4
2.1. A quali immobili si applica.....	4
2.2. A quali immobili NON si applica.....	5
2.3. Cumulabilità delle varie detrazioni.....	6
2.4. Chi può detrarre.....	7
2.5. Quali spese si detraggono.....	8
2.6. Condizione indispensabile per il Bonus 110% è fare almeno 1 intervento Trainante .....	9
2.7. Interventi Trainati vanno fatti insieme agli interventi trainanti .....	10
2.8. Progettazione della ripartizione in funzione delle detrazioni .....	12
2.9. Come calcolare i limiti di spesa.....	14
3. Bonus 110% Art. 121.....	21
3.1. Incentivi fiscali.....	21
3.2. Differenza tra cessione del credito e sconto in fattura .....	22
3.3. Sconto in fattura e cessione del credito.....	25

---

3.4. Cosa dice la circolare 24E del 2020 AdE sullo sconto e cessione.....	28
3.5. Cosa deve fare l'Amministratore.....	31

(versione 18/09/2020)

## 1. Premessa

La recente Legge 77 del 18/07/2020, ha convertito in legge con modificazioni il D.L. 34 del 19/05/2020, ha introdotto:

- **Introdotta il Bonus 110 %**
- **Estesi a tutti i precedenti interventi che davano luogo a detrazione di imposta :**

Sconto in fattura,

Cessione del credito

## 2. Bonus 110% Art 119

### 2.1. A quali immobili si applica

- **Condomini (anche minimi e senza amministratore) residenziali per interventi trainati e trainanti.** La definizione di residenziale va valutata in base alla maggioranza dei millesimi attribuiti ad appartamenti destinati ad abitazione escludendo cantine box, negozi, e anche gli immobili "beni merce". Se questa condizione si verifica tutti partecipano alla detrazione, anche i possessori di sole pertinenze che però devono partecipare alle spese.
- **Abitazioni inserite in condomini con accesso autonomo solo per interventi trainati** (no categorie A1 abitazioni signorili; A8 ville; A/9 castelli)
- **Abitazioni in ville a schiera con accesso autonomo e impianti autonomi, per interventi trainati e trainanti.** I proprietari di questi immobili possono fare interventi al 110% su un massimo di due unità, il limite non si applica per abitazioni in condominio. (Non per categorie A1 abitazioni signorili; A8 ville; A/9 castelli)
- **Abitazioni totalmente autonome, per interventi trainati e trainanti.** I proprietari di questi immobili possono fare interventi al 110% su un massimo di due unità, il limite non si applica per abitazioni in condominio. (Non per categorie A1 abitazioni signorili; A8 ville; A/9 castelli).

## 2.2. A quali immobili NON si applica

- **Interventi su parti comuni** di una villa con due o più appartamenti autonomamente accatastati ma di proprietà di un solo proprietario o in comproprietà con altri che quindi rientrano nella comunione e non nell'ambito del condominio.

Es. villa con tre appartamenti di proprietà di due coniugi

- **Interventi su abitazioni che non siano in edifici a prevalenza abitativi**

Es. Palazzo in prevalenza adibito a negozi e in misura minore ad appartamenti

- **Interventi su abitazioni autonome non in condominio che sia utilizzati come bene merci o beni oggetto dell'attività da titolare di impresa o arti e professioni.**

Es. palazzetto di proprietà di un notaio che lo usa come studio notarile.

Es. palazzina autonoma utilizzata come punto vendita

## 2.3. Cumulabilità delle varie detrazioni

Le varie detrazioni possono coesistere, se ad esempio oltre al lavoro di coibentazione rifaccio anche l'impianto idraulico di distribuzione dell'acqua, o installo pannelli fotovoltaici che non sono conformi a quelli indicati dalla legge 77/2020 e che quindi non sconterebbero il bonus del 110%, in tal caso su alcuni interventi applicherò il beneficio del 110% su altri quello del 50%-65%-70%-75%-80%-85%-90% a seconda del tipo di intervento.

Lo stesso dicasi se oltre a sostituire la caldaia migliorando l'edificio di due classi energetiche, vado anche a tinteggiare la facciata, senza coibentarla, in tal caso questo lavoro potrà essere detraibile al 90% se ad esempio è visibile dalla strada o al 50%.

Per far ciò è necessario che **la contabilità dei lavori sia tenuta in modo separato** per poter determinare quali sono le spese da assoggettare ad una detrazione piuttosto che ad un'altra.

## 2.4. Chi può detrarre

- **Titolare di diritti reali sull'immobile**

Proprietario

Nudo proprietario

Titolare di diritto di Uso o Abitazione o Usufrutto

Locatore (affitto o locazione finanziaria) con contratto registrato ed essere in possesso dell'immobile

Comodatario con contratto registrato ed essere in possesso dell'immobile

- **Familiari conviventi** del possessore o detentore entro il terzo grado che abbiano sostenuto le spese
- **Affini conviventi** del possessore o detentore entro il secondo grado che abbiano sostenuto le spese  
I familiari e affini devono attestare il loro diritto con una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
- **Promissario acquirente** purché abbia un contratto preliminare di acquisto registrato

## 2.5. Quali spese si detraggono

### Per Lavori

Materiale e smaltimento

Ponteggi

Tassa o.s.p.

I.v.a. ecc

### Per professionisti connesse ai lavori

Visto conformità

Asseverazione su congruità materiali e costi

Attestazione di rispondenza al progetto

Progettazione

Direzione lavori

Sicurezza

Responsabile lavori

Responsabile lavori può essere l'Amministratore. **Interpello n. 913-471/2020 su risposta ad istanza del 04/06/2020** l'incarico va deliberato dall'assemblea e riportato nel verbale

## 2.6. Condizione indispensabile per il Bonus 110% è fare almeno 1 intervento Trainante

### Interventi trainanti

- **Interventi di coibentazione delle superfici opache per almeno il 25%** della superficie totale. Art. 119 comma 1 lett a (risultato minimo guadagno di 2 classi energetiche anche in combinazione con gli interventi trainati)  
(Art. 14 D.L. 63 del 04/06/2013 convertito Legge 90 del 03/08/2013)
- **Sostituzione del generatore di calore.** Art. 119 comma 1 lett b (risultato minimo guadagno di 2 classi energetiche anche in combinazione con gli interventi trainati)  
(Art. 14 D.L. 63 del 04/06/2013 convertito Legge 90 del 03/08/2013)
- **Interventi di miglioramento sismico.** Art. 119 comma 4 (non è previsto il raggiungimento di un risultato minimo)  
(Art. 16 comma da 1 bis a 1 septies D.L. 63 del 04/06/2013 convertito Legge 90 del 03/08/2013)  
Unitamente a questi interventi sono detraibili anche le spese per l'installazione dei sistemi di monitoraggio del fabbricato Art. 119 comma 4bis

## 2.7. Interventi Trainati vanno fatti insieme agli interventi trainanti

- **Interventi di efficientamento energetico** Art. 110 comma 2 (finestre condominiali e private, schermature solari ecc)  
(Art. 14 D.L. 63 del 04/06/2013 convertito Legge 90 del 03/08/2013)
- **Impianti fotovoltaici** solo se connessi alla rete del GSE Art. 119 comma 5 e 7, anche con sistemi di accumulo Art. 119 comma 6
- **Colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** Art. 119 comma 8

## Limiti di spesa per gli interventi condominiali Trainanti e Trainati

	TRAINANTI			TRAINATI					
	Coibentazione	Sostituzione caldaia	Miglioramento sismico	Pannelli fotovolta.	Sistemi accum.	Colonnine ricarica	Finestre Tende Vecchi limiti	Caldaia aut.ma Vecchi limiti	Pannelli acqua calda Vecchi limiti
<b>Limite sulle prime 8 unità immobiliari</b>	40.000	20.000	96.000	48.000 (2.400 a KW)	Limite. Pannelli (1.000 a KW)	3.000	60.000	30.000	60.000
<b>Limite dalla 9 all'ultima unità immob.</b>	30.000	15.000	96.000	48.000 (2.400 a KW)	Limite. Pannelli (1.000 a KW)	3.000	60.000	30.000	60.000
<b>Unità in condominio con accesso indipendente</b>	50.000	30.000	96.000	48.000 (2.400 a KW)	Limite. Pannelli (1.000 a KW)	3.000	60.000	30.000	60.000
<b>Abitazione unifamiliare</b>	50.000	30.000	96.000	48.000 (2.400 a KW)	Limite. Pannelli (1.000 a KW)	3.000	60.000	30.000	60.000
<b>Detrazione</b>	5 anni	5 anni	5 anni	5 anni	Limite. Pannelli (1.000 a KW)	5 anni	5 anni	5 anni	5 anni
<b>Scade</b>	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21

## 2.8. Progettazione della ripartizione in funzione delle detrazioni

L'Amministratore deve progettare la ripartizione in funzione delle detrazioni a cui possono essere assoggettate determinate lavorazioni.

### La progettazione e ripartizione va fatta sempre anche in presenza di lavori al 110%

L'Amministratore deve conoscere gli importi di credito di ciascun condomino per fare correttamente la pratica di sconto in fattura o cessione del credito, va quindi eseguita:

- per determinare l'importo di credito che ciascun condomino può cedere a terzi
- per determinare l'importo sul quale ciascun condomino può chiedere lo sconto in fattura
- perché possono coesistere lavorazioni fatte dalla stessa ditta nello stesso appalto che comportano detrazioni di imposta diverse, es:
  - tinteggiature facciate iniziate a gennaio 2020 per importi pagati fino a 30/06/2020 al 90%
  - sostituzione della centrale termica dopo il 1/7/2020 con guadagno di due classi al 110%
  - tinteggiatura della scala al 50%
  - adeguamento antincendio autorimessa 50%

In tal modo i condomini matureranno sia crediti al 90%, al 110% e al 50%, va calcolato:

- Quota delle spese a carico di ciascun condomino

- 
- Somma pagata da ciascun condomino a fronte di ognuna delle lavorazioni suddette

## 2.9. Come calcolare i limiti di spesa

**Esempio 1** Condominio con 15 unità immobiliari (Per il calcolo dei limiti si tiene conto dei soli appartamenti ?)

Vengono eseguiti i seguenti lavori:

Coibentazione                      Sostituzione caldaia condominiale                      Intervento di miglioramento sismico e balconi

Montata 1 colonnina per ricarica elettrica in un solo box                      Sostituzione finestre di 1 condomino

Coibentazione su prime 8 unità € 40.000 x 8 = 320.000 su ulteriori 7 unità € 30.000 x 7 = 210.000 € 530.000

Caldaia su prime 8 unità € 20.000 x 8 = 160.000 su ulteriori 7 unità € 15.000 x 7 = 105.000 € 265.000

Sismico € 96.000 x 15 = 1.440.000 € 1.440.000

**Totale limite per lavori condominiali** € 2.335.000

Colonnine € 3.000 x 1 € 3.000

Finestre del condomino € 60.000 x 1 € 60.000

**Limite per i lavori personali** € 63.000

**Limite generale per tutti gli interventi se tutti gli interventi sono gestiti dal condominio** € 2.298.000

**Devo quindi progettare la ripartizione dei costi effettivi in funzione delle lavorazioni:**

Coibentazione due classi energetiche, trainante 110%      Caldaia condominiale trainante 110%

Intervento di miglioramento sismico trainante va al 110%      Rifacimento balconi va al 50%

Montata 1 colonnina per ricarica elettrica in un solo box trainato va al 110%

Sostituzione finestre di 1 condomino trainato al 110%

	<b>Limite di spesa</b>		<b>Costo effettivo</b>	
Coibentazione	€	530.000	€	500.000
Caldaia	€	265.000	€	250.000
Sismico	€	1.440.000	€	1.400.000
<b>Lavori condominiali</b>	<b>€</b>	<b>2.235.000</b>	<b>€</b>	<b>2.150.000</b>
Colonnine	€	3.000	€	2.000
Finestre	€	60.000	€	20.000
Balconi n. 10	€	compreso nel sismico	€	50.000
<b>Lavori personali</b>	<b>€</b>	<b>63.000</b>	<b>€</b>	<b>72.000</b>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>2.298.000</b>	<b>€</b>	<b>2.222.000</b>

**Eseguo la ripartizione dei costi effettivi tra i condomini:**

<b>Int.</b>	<b>Mill.</b>	<b>Costo Coibent.ne 500.000</b>	<b>Costo Caldaia 250.000</b>	<b>Costo Sismico 1.400.000</b>	<b>Costo Colonnina 2.000</b>	<b>Costo Finestre 20.000</b>	<b>Costo Balconi 50.000</b>	<b>Totale spesa</b>
<b>1</b>	300,00	150.000	75.000	420.000	2.000		5.000	<b>652.000</b>
<b>2</b>	20,00	10.000	5.000	28.000			5.000	<b>48.000</b>
<b>3</b>	10,00	5.000	2.500	14.000			5.000	<b>26.500</b>
<b>4</b>	80,00	40.000	20.000	112.000			5.000	<b>177.000</b>
<b>5</b>	50,00	25.000	12.500	70.000			5.000	<b>112.500</b>
<b>6</b>	60,00	30.000	15.000	84.000			5.000	<b>134.000</b>
<b>7</b>	50,00	25.000	12.500	70.000			5.000	<b>112.500</b>
<b>8</b>	60,00	30.000	15.000	84.000			5.000	<b>134.000</b>
<b>9</b>	50,00	25.000	12.500	70.000			5.000	<b>112.500</b>
<b>10</b>	70,00	35.000	17.500	98.000			5.000	<b>155.500</b>
<b>11</b>	60,00	30.000	15.000	84.000				<b>129.000</b>
<b>12</b>	70,00	35.000	17.500	98.000				<b>150.500</b>
<b>13</b>	60,00	30.000	15.000	84.000				<b>129.000</b>
<b>14</b>	40,00	20.000	10.000	56.000		20.000		<b>106.000</b>
<b>15</b>	20,00	10.000	5.000	28.000				<b>43.000</b>
<b>Tot.</b>	<b>1.000</b>	<b>500.000</b>	<b>250.000</b>	<b>1.400.000</b>	<b>2.000</b>	<b>20.000</b>	<b>50.000</b>	<b>2.222.000</b>

---

**Il limite di spesa fissato dalla legge ma non deve essere rispettato per ogni unità immobiliare, va rispettato nel suo totale condominiale.**

Se all'interno del condominio ci sono appartamenti molto grandi la cui ripartizione del limite di spesa eccede quello fissato dalla legge, questi possono calcolare il proprio limite sulla base della ripartizione millesimale dell'intero condominio.

**Pertanto un appartamento può avere un massimale superiore a quello fissato dalla legge.**

**Come calcolare la detrazione per ogni unità immobiliare**

E' la minore tra il costo effettivamente a carico ed il limite calcolato come sopra

Nell'esempio riportato di seguito si confronta:

- la colonna con i titoli rossi che è quella che riporta il limite di legge ripartito con i millesimi condominiali
- la colonna con i titoli gialli che è quella della spesa effettiva ripartita per ogni unità con i millesimi

ne consegue che dal confronto fra le due gli importi detraibili sono i minori, vedi cifre in verde.

## Ripartizione del limite di spesa

Int.	Mill.	Limite u.i. Coibent.ne 530.000,00	Limite u.i. Caldaia 265.000,00	Limite u.i. Sismico 1.440.000,00	Limite Finestre colonnina	Totale Limiti Legge per u.i.	Lim. Cond 63.000 2.235.000	Tor Spesa 21.000 2.250.000	Diff.
1	300,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00	60.000,00	209.000	730.500	652.000	-78.500
2	20,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	44.700	48.000	3.300
3	10,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	22.350	26.500	4.150
4	80,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	178.800	177.000	-1.800
5	50,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	111.750	112.500	750
6	60,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	134.100	134.000	-100
7	50,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	111.750	112.500	750
8	60,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	134.100	134.000	-100
9	50,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	111.750	112.500	750
10	70,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	156.450	155.500	-950
11	60,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	134.100	129.000	-5.100
12	70,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	156.450	150.500	-5.950
13	60,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	134.100	129.000	-5.100
14	40,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00	3.000,00	152.000	92.400	106.000	13.600
15	20,00	35.333,33	17.666,67	96.000,00		149.000	44.700	43.000	-1.700
<b>Tot.</b>	1.000	530.000,00	265.000,00	1.440.000,00	63.000,00	<b>2.298.000</b>	<b>2.298.000</b>	<b>2.222.000</b>	-76.000

**Tabella 1 Limiti degli altri interventi che danno diritto a detrazione nei Condomini**

	<b>Ristrutturazione Edilizia</b>	<b>Riqualificaz. energetica 50%</b>	<b>Riqualificaz. energetica 65%</b>	<b>Eco Bonus in Cond.ni</b>	<b>Sisma bonus in Cond.ni</b>	<b>Sisma + Eco Bonus</b>	<b>Bonus Facciate</b>	<b>Bonus Verde</b>
<b>Percentuale</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>65%</b>	<b>70-75%</b>	<b>50-75-85%</b>	<b>75-85%</b>	<b>90%</b>	<b>36%</b>
<b>Durata</b>	10 anni	10 anni	10 anni	10 anni	5 anni	10 anni	10 anni	10 anni
<b>Limite di spesa</b>	€ 96.000	----	----	€ 40.000	€ 96.000	€ 136.000	No limiti	€ 5.000
<b>Limite detraz.</b>	----	Infissi-tende € 60.000	Cappotto termico. Pannelli solari € 60.000	----	----	----	----	----
<b>Limite detraz.</b>	----	Caldaie <b>no</b> termoregolaz. evoluta. Stufe pellet € 30.000	Caldaie <b>si</b> termoregolaz. evoluta € 30.000	----	----	----	----	----
<b>Limite detraz. Riqualif. Glob.</b>	----	----	€ 100.000	----	----	----	----	----
<b>Limite detraz. Controlli da remoto</b>	----	----	No limiti	----	----	----	----	----
<b>Scade</b>	31/12/20	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/20	31/12/20

Tabella 2 continua .....

	<b>Bonus 110% Isolamento termico In Condomini</b>	<b>Bonus 110% Impianti climatizzazione In Condomini e case private</b>	<b>Bonus 110% Sisma bonus in Cond.ni</b>	<b>Bonus 90% Sisma bonus in Cond.ni</b>
<b>Percentuale</b>	110%	110%	110% (ex 50-75-85%)	90% (ex 50-75-85%) Se si cede il credito ad assicurazioni
<b>Durata</b>	5 anni	5 anni	5 anni	5 anni
<b>Limite spesa</b>	€ 50.000-40.000-30.000	€ 30.000-20.000-15.000	€ 96.000	€ 96.000
<b>Tipo di intervento</b>	Va fatto un intervento su più del 25% superficie	Sostituzione caldaie o installazione sistemi ibridi o pannelli fotovoltaici	Interventi di consolidamento strutturale	Interventi di consolidamento strutturale
<b>Condizioni</b>	Recupero di 2 classi energetiche o la più alta nel caso il fabbricato sia già in classe A	Recupero di 2 classi energetiche o la più alta nel caso il fabbricato sia già in classe A	Non ci sono condizioni non è necessario che si recuperi 1 o 2 classi di rischio	Non ci sono condizioni non è necessario che si recuperi 1 o 2 classi di rischio
<b>Condizioni aggiuntive</b>	Per guadagnare 2 classi si possono installare pannelli fotovoltaici con sistemi di accumulo con cessione a GSE	Per guadagnare 2 classi si possono installare pannelli fotovoltaici con sistemi di accumulo con cessione a GSE	Va fatta una valutazione sismica ante e post lavori	Va fatta una valutazione sismica ante e post lavori
<b>Scade</b>	31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/20

## 3. Bonus 110% Art. 121

### 3.1. Incentivi fiscali

- Sconto in fattura
- Cessione del credito di imposta
- Detrazione in dichiarazione dei redditi del 110%

Es. spesa a carico di un condomino € 10.000, la detrazione sarà di € 11.000 in 5 anni

### 3.2. Differenza tra cessione del credito e sconto in fattura

Il credito deve essere:

- Certo** quando non è controverso nella sua esistenza
- Liquido** quanto il suo ammontare è espresso in misura determinata
- Esigibile** quando non è sottoposto a condizione

Nel caso di credito per ristrutturazione il credito deve:

**E' certo** solo quando ho sostenuto una spesa a fronte della quale ho maturato un credito (il lavoro di ristrutturazione o riqualificazione è stato fatto e sono state versate le rate)

**E' liquido** quando conosco esattamente l'importo :

1. la quota parte del singolo rispetto a quanto l'amministratore ha pagato alla ditta
2. il totale delle quote pagate dal singolo

la minore di queste due determina il mio credito, che non può che nascere al 31/12

**E' esigibile** nel nostro caso non ci sono condizioni sospensive o risolutive

---

## Sconto in fattura

- E' un'anticipazione di credito in quanto per il condomino questo ancora non esiste

## Provvedimento 43434/2016 pag. 4

“In applicazione delle regole generali dettate per la detrazione in questione, ai fini della cessione è necessario, inoltre, che il condominio effettui entro il 31/12/2016 il pagamento delle spese corrispondenti alla parte non ceduta sotto forma di credito mediante apposito bonifico bancario o postale nell'anno 2016”

---

## Corollario

- Il credito può essere ceduto solo dopo che è divenuto certo liquido ed esigibile, ossia dopo il 31/12. L'opzione per la cessione spetta ad ogni condomino e non all'assemblea.
- Il provvedimento 43434 infatti dice che il credito può essere ceduto solo dopo che la parte che non rientra nel credito sia stata pagata.
- Lo sconto può essere richiesto prima del pagamento della fattura e diventa un'anticipazione di credito, tanto che le banche che lo anticipano alle ditte si fanno pagare un interesse. L'opzione spetta all'assemblea che delibera con la stessa maggioranza prevista per i lavori, che è stata agevolata, vengono approvati con il voto favorevole della maggioranza dei condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio.
- **Lo sconto in fattura e la cessione del credito nel solo caso del 110% coincidono, in quanto non essendoci da pagare una parte che non rientra nel credito, entrambi maturano subito alla firma del contratto.**

### 3.3. Sconto in fattura e cessione del credito

<b>Chi richiede</b>	L'avente diritto per i lavori personali o quelli fatti in casa unifamiliare
<b>Lo sconto</b>	L'amministratore per i lavori condominiali
<b>Chi richiede la Cessione</b>	L'avente diritto, il condomino
<b>A chi si chiede</b>	Fornitore dei beni e servizi agevolati
<b>Lo sconto o Cessione</b>	Ditta appaltatrice Professionisti che partecipano al lavoro, Progettista, Responsabile lavori ecc.

- 
- Come funziona** La ditta o i professionisti eseguono il lavoro senza chiedere in pagamento la quota dello
- Lo sconto** sconto, possono poi utilizzare il credito acquistato in F24 o ricedendolo
- Usando il credito per compensazioni in F24**
- Cedendolo ad altri soggetti dietro pagamento di un corrispettivo da concordare**
- Cedendolo a banche dietro pagamento di un corrispettivo**
- Come funziona** La ditta o i professionisti eseguono il lavoro e vengono pagati da chi appalta il lavoro
- La cessione** possono poi utilizzare il credito acquistato in F24 o ricedendolo, come per lo sconto

## Come si fa

Ogni condomino per il proprio credito deve manifestare in assemblea o entro il 31/12 l'intenzione di **cedere il credito**.

### **L'Assemblea delibera lo sconto in fattura**

**In caso di condomini la comunicazione all'AdE, sia per la cessione che per lo sconto va inviata dall'amministratore o da chi mette il visto di conformità (Regolamento AdE n. 283847 del 08/08/2020)**

L'opzione per lo sconto può essere esercitata per ogni SAL che non possono essere più di 2, il primo non deve essere inferiore al 30% del lavoro.

### 3.4. Cosa dice la circolare 24E del 2020 AdE sullo sconto e cessione

Al paragrafo l'AdE dice:

”... per gli interventi comuni **non è necessario che il condominio nel suo insieme opti** per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondete alla detrazione spettante. Infatti **alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione**, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura....”

Ne discende che :

Per la cessione prima si paga e poi si cede

Per lo sconto può decidere l'assemblea e se lo fa vincola tutti

## Se l'assemblea non delibera per lo sconto

Ogni avente diritto per proprio conto può decidere come utilizzare il proprio credito

Es. Condominio con 15 u.i. possiamo avere una varietà di opzioni:

5 u.i. optano per lo sconto in fattura, loro non pagheranno nulla

5 u.i. optano per lo sconto in fattura del 50% della loro quota, pertanto pagheranno il restante 50% all'amministratore, maturando così un credito di imposta

4 u.i. optano per la detrazione di imposta in dichiarazione dei redditi

1 u.i. composta da due comproprietari optano:

1 per lo sconto in fattura della propria quota

1 per la cessione del credito di imposta

**Importo max**

**L'importo non deve essere né superiore alla detrazione né al costo del lavoro**

Es. Lavoro di € 10.000 con detrazione al 90% lo sconto in fattura sarà al massimo di € 9.000 (sicuramente sarà inferiore), la ditta in tal caso guadagna un credito fiscale di € 9.000.

Es. Lavoro di € 10.000 con detrazione al 110% lo sconto in fattura sarà al massimo di € 10.000, la ditta in tal caso guadagna un credito fiscale di € 11.000

Es. Lavoro di € 10.000 con detrazione al 110% la ditta concede uno sconto parziale di € 5.000, in tal caso la ditta guadagna un credito fiscale di € 5.500, i condomini dovranno pagare alla ditta un saldo lavori di € 5.000 ed avranno diritto a detrarre in 5 anni un totale di € 5.500 oppure cederlo a banche o a terzi.

**Come si usa il  
credito imposta**

In compensazione in F24. Il credito non utilizzato nell'anno viene perso a meno che non venga ceduto per la parte non utilizzata

**Cessione credito**

Va ceduto ogni anno per la quota maturata

### 3.5. Cosa deve fare l'Amministratore

**Sconto in fattura** comunicarlo all'AdE entro il termine del pagamento della prima fattura a decorrere dal **15/10/2020**

**Secondo il provvedimento AdE n. 660057/2019 deve ricomunicarlo anche entro il 28/02 dell'anno successivo**

**Cessione credito** Comunicarlo all'AdE entro il 28/02 dell'anno successivo AdE n. 660057/19  
**Entro il 15/3 dell'anno successivo AdE n. 283847/2020 ?**

**Detraz.ne credito** Comunicarlo all'AdE entro il 28/02 dell'anno successivo AdE n. 660057/19  
**Entro il 15/3 dell'anno successivo AdE n. 283847/2020 ?**

---

Cosa deve fare il condomino

**Sconto in fattura** Se l'assemblea non delibera in merito comunicare al più presto ed entro il termine del pagamento della prima fattura l'intenzione di beneficiare dello sconto

**Cessione credito** Comunicare all'amministratore l'intenzione entro il 31/12

**Cosa devono fare i cessionari** Possono beneficiare del credito di imposta dal giorno 10 del mese successivo a quello in cui è stata inviata la comunicazione all'AdE e comunque non prima del 1/1 dell'anno successivo.