

Superbonus 110%: solo i condomini che si accollano le spese rispondono delle eventuali irregolarità

Nota Redazionale

Con [risposta ad interpello n. 620 del 22 settembre 2021](#), l'Agenzia delle Entrate ha ribadito un importante principio affermato nel corso dello speciale estivo di Telefisco, precisando che quando un condomino si accolla la spesa per il 110%, oltre a beneficiare delle agevolazioni fiscali, terrà anche gli altri inquilini al riparo dalle eventuali sanzioni in caso di inadempimenti.

Nel caso specifico illustrato nell'interpello, alcuni condomini vogliono approvare un intervento che ricade nel perimetro del Superbonus, mentre altri (in questo caso una pubblica amministrazione) intendono opporsi all'esecuzione dei lavori. In tale situazione, si chiede all'Agenzia se sia possibile comunque procedere all'attuazione dei lavori, nell'ipotesi in cui i condomini che abbiano interesse alla realizzazione degli interventi manifestino in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita agli stessi.

Subordinando tale possibilità all'osservanza dei *quorum* stabiliti dalla normativa sul Superbonus ([\[1\]](#)), le Entrate rispondono in maniera positiva, richiamando la previsione di cui all'art. 119, comma 9-*bis*, del Decreto "Rilancio" - così come modificato dalla Legge di bilancio 2021 - che

"consente, in sostanza, al condomino o ai condomini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali la possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali".

L'Agenzia precisa, poi, che nell'ipotesi in cui l'assemblea di condominio approvi l'imputazione dell'intera spesa ad uno o più condomini, in caso di non corretta fruizione del Superbonus ne risponderà esclusivamente il condomino o i condomini che ne hanno fruito. Resta, quindi, escluso da ogni rischio chi non ha approvato i lavori e di conseguenza non ha partecipato all'esecuzione degli stessi.

In definitiva, per espressa previsione normativa, il Superbonus è ammesso anche laddove in sede assembleare si convenga che i costi sostenuti per la realizzazione degli interventi siano posti a carico esclusivamente di taluni condomini. In tale circostanza, a ben vedere, per

l'effetto di quanto chiarito dalla richiamata risposta ad interpello, per gli inquilini che non avranno voluto sapere del Superbonus c'è un duplice vantaggio: essi beneficeranno direttamente dei lavori che verranno eseguiti sulle parti condominiali comuni senza subire, al contempo, alcun effetto pregiudizievole in caso di revoca dell'agevolazione per una qualsiasi ragione.

[1] Secondo quanto previsto dall'art. 119, comma 9-bis, del Decreto "Rilancio", la delibera assembleare relativa ai lavori condominiali per il Superbonus 110% necessita di essere approvata dalla maggioranza dei partecipanti, e in ogni caso, per almeno un terzo del valore dell'edificio. Se non tutti sono d'accordo ad eseguire gli interventi programmati ma si perfeziona tale requisito, è ammessa la possibilità che l'assemblea di condominio approvi l'imputazione ad uno o più condomini dell'intera spesa. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, infatti, il richiamato comma 9-bis consente al condomino o ai condomini che abbiano particolare interesse alla realizzazione dei lavori di farsi carico dell'intera spesa, e di conseguenza di usufruire del credito d'imposta riconosciuto per i lavori ammessi al Superbonus.