

Condomini costituiti da più edifici e comunicazioni Superbonus per lo sconto in fattura: i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Nota Redazionale

Nel condominio che si compone di una pluralità di edifici può essere inviata una singola comunicazione per i lavori trainanti sulle parti comuni condominiali in relazione a ciascun edificio di cui si compone il condominio, anche se il codice fiscale è unico. Questo è il principio enunciato dall'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello del 13 gennaio 2022, n. 23/E.

Nel quesito oggetto di chiarimento l'istante rappresentava infatti di essere un condominio formato da vari fabbricati indipendenti e di voler realizzare, in particolare, interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 % - *i.e.* interventi *trainanti* di cui all'art. 119, comma 1, lett. a) del decreto legge n. 34 del 2020 - in relazione alle parti comuni di ciascun fabbricato. L'istante chiedeva pertanto se nel caso di cui occupa fosse possibile presentare all'AdE comunicazioni distinte per gli interventi relativi ai singoli fabbricati su cui interverranno i lavori, esponendo tuttavia il medesimo e unico codice fiscale del condominio.

L'Agenzia delle Entrate - dopo aver riassunto la disciplina relativa al Superbonus - ha innanzitutto precisato che con circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020 era già stato espressamente chiarito che, in caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro di cui al comma 1, lett. a), dell'art. 119 del decreto Rilancio, le relative spese rientrano nel *Superbonus* anche se tale intervento è realizzato solo su uno (o su alcuni soltanto) degli edifici che compongono il condominio, a condizione, tuttavia, che per l'edificio oggetto di intervento siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico.

Ciò posto, e così ritenuta l'astratta ammissibilità dell'intervento ai fini del *Superbonus*, l'Agenzia delle Entrate ha risposto al quesito ritenendo che - proprio come prospettato nella soluzione interpretativa dell'istante - il condominio può inviare tante comunicazioni per i lavori trainanti sulle parti comuni condominiali quanti sono i fabbricati interessati dagli interventi, non essendo questa soluzione in contrasto con alcun principio sotteso alla normativa sui bonus edilizi.

L'Agenzia delle Entrate, tuttavia, non si è invece soffermata sulla questione (pur sempre prospettata dall'istante) inerente la possibilità di utilizzare l'unico codice fiscale del condominio per le distinte comunicazioni afferenti i singoli edifici che lo compongono. Il silenzio serbato sul punto, ad ogni modo, parrebbe da interpretarsi nel senso di implicito assenso, non essendovi nella risposta ad interpello, oggetto del presente commento, alcun "indizio" che riveli l'intenzione dell'Agenzia di smentire la soluzione affermativa prospettata dal contribuente. Ne deriva, pertanto, la possibilità di usare l'unico codice fiscale del condominio per ciascuna comunicazione afferente i singoli fabbricati (in assenza di validi elementi a sostegno del contrario), ma si attendono chiarimenti più espliciti sul punto.