



# SUPERBONUS

## Opportunità e vantaggi per le operazioni immobiliari

**(Dott. Emilio Veneziano – parte fiscale)**

***Una persona fisica come deve effettuare il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus?***

*Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.*

***È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020?***

*No, questa tipologia di interventi non rientra nell'ambito applicativo della norma. È possibile, però, usufruire del "bonus facciate" nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020. Anche per queste spese, il contribuente può, inoltre, scegliere se optare per il cosiddetto "sconto in fattura", cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.*

***È possibile accedere al super bonus per una seconda casa?***

*Sì, la limitazione, emersa nel corso dell'iter legislativo di approvazione della norma, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale è stata eliminata.*

## **(Avv. Marina Figini – parte giuridica / condominio)**

***L'assemblea decide di optare per la cessione del credito di imposta: è valida la delibera e vincolante nei confronti di tutti i condomini?***

*No perché si tratta di scelta individuale, da esercitarsi da parte dei singoli condomini, per le quote agli stessi singolarmente imputabili.*

***Dei tre coeredi comproprietari di un appartamento sito in condominio, uno solo sceglie di cedere il proprio credito; può farlo?***

*Sì, ciascuno è libero di decidere come crede, indipendentemente dagli altri.*

***Il condomino che vuole sostenere la spesa e godere della detrazione fiscale del 110%, senza optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, può farlo?***

*Sì, perché si tratta di un diritto e di una scelta individuali. Dovrà comunicarlo all'amministratore al pari delle comunicazioni che faranno gli altri condomini che opereranno per le scelte offerte dalla legge.*

***Le opere oggetto del Superbonus vengono deliberate con la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenta 300 millesimi: è valida la delibera?***

*No, la delibera non è valida perché assunta con quorum millesimale insufficiente (dovrebbe essere almeno 333). Dunque è annullabile nel termine di 30 giorni.*

***L'assemblea può delegare ai consiglieri di condominio la scelta dei professionisti o dell'impresa appaltatrice?***

*No, l'assemblea non può delegare le sue attribuzioni; i consiglieri possono essere di valido supporto dell'amministratore nella individuazione dei professionisti e nel coordinamento delle offerte.*

