

Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma



ANACI

IL «LIMBO ROCK»
(DELLE DETRAZIONI FISCALI)



1

I BONUS FISCALI 2021

- RISTRUTTURAZIONE E EDILIZIA 50%
- ECOBONUS E SISMABONUS 65%-70%-75%-85%
- BONUS VERDE 36%
- BONUS FACCIATE 90%
- SUPERBONUS 110%



2

COME SI CALCOLA LA DETRAZIONE?

**SPESE DI
COMPETENZA**
(ripartita con tabelle
millesimali), se
versata e fino alla
concorrenza
dell'IRPEF dovuta



3

COME SI FA PER DETRARRE LE SPESE?

- PAGAMENTO DELLA FATTURA CON BONIFICO 3C (cd. BONIFICO PARLANTE)
- LE SPESE IMPOSSIBILI DA PAGARE CON BONIFICO PARLANTE OK ALTRE MODALITA'

E SE...

ORDINANTE DIVERSO DA BENEFICIARIO?

DETRAE BENEFICIARIO (circolare Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24/4/2015)

Esempio: FINANZIAMENTO LAVORI



4

PREVALE IL PRINCIPIO DI CASSA AL 31/12/X, MA...

- Atto notorio (o altra forma di comunicazione)
- Fattura della Ditta
- Bonifico «parlante»
- Pagamento dei condomini



SE I CONDOMINI NON HANNO PAGATO TUTTO QUELLO CHE DOVEVANO, HANNO TEMPO PER PAGARE FINO AL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI



5

CASO DI STUDIO LEVEL N°1:

I CONDOMINI PAGANO E DETRAGGONO

SUPER BONUS 110%



Questa foto di Autore sconosciuto è concessa in licenza da CC-BY-SA



ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI

6

CASO 1/A: DESCRIZIONE

CONDOMINIO «PARADISO TERRESTRE»
10 U.I.
LAVORI ESEGUITI PER SUPERBONUS 110%
IMPORTO PREVENTIVO € 100.000
BONIFICI ESEGUITI (IMPRESA/D.L./ ECC) €100.000
IMPORTO PAGATO DAI CONDOMINI €100.000



7

CASO 1/A: LA CERTIFICAZIONE FISCALE

INT.	CONDOMINO	MILL.	SPESA	PAGATO C/BB	VERSATO	IMPORTO CERTIFI DETRAIBILE IN 5 A (O CEDIBILE)
	1 DE ANGELIS	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	2 CARNEBIANCA	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	3 FORMIGONI	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	4 BUFFA	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	5 PELLICANO'	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	6 CASAMASSIMA	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	7 MAGGI	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	8 SAMMARCO	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	9 BIANCHI	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	10 DAL SOGLIO	100.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,000.00
	TOTALE	1,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	110,000.00

8

CASO 1/B: DESCRIZIONE

CONDOMINIO «PURGATORIO»
10 U.I.
LAVORI ESEGUITI BONUS FACCIATE 90%
IMPORTO LAVORI ESEGUITI €100.000
IMPORTO BONIFICATO € 80.000
IMPORTO PAGATO DAI CONDOMINI €80.000



9

CASO 1/B: LA CERTIFICAZIONE FISCALE

INT.	CONDOMINO	MILL.	SPESA	PAGATO C/B.B.	IMPORTO DETRAZIONE	VERSATO	IMPORTO CERTIFICATO DETRAIBILE IN 10 ANNI
1	DE ANGELIS	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	10,000.00	7,200.00
2	CARNEBIANCA	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	5,000.00	4,500.00
3	FORMIGONI	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	6,000.00	5,400.00
4	BUFFA	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	10,000.00	7,200.00
5	PELLICANO'	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	9,000.00	7,200.00
6	CASAMASSIMA	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	7,000.00	6,300.00
7	MAGGI	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	8,000.00	7,200.00
8	SAMMARCO	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	8,000.00	7,200.00
9	BIANCHI	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	9,000.00	7,200.00
10	DAL SOGLIO	100.00	10,000.00	8,000.00	7,200.00	8,000.00	7,200.00
	TOTALE	1,000.00	100,000.00	80,000.00	72,000.00	80,000.00	66,600.00
							72,000.00

10

CASO 1/C: DESCRIZIONE

CONDOMINIO «INFERNO»
10 U.I.
LAVORI ESEGUITI PER RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA (50%)
IMPORTO PREVENTIVO € 100.000
BONIFICI ESEGUITI (IMPRESA/D.L./ ECC)
€ 70.000
IMPORTO PAGATO DAI CONDOMINI €80.000



11

CASO 1/C: LA CERTIFICAZIONE FISCALE

INT.	CONDOMINO	MILL.	SPESA	PAGATO C/B.B.	IMPORTO DETRAZIONE	VERSATO	IMPORTO CERTIFICATO DETRAIBILE IN 10 ANNI
	1 DE ANGELIS	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	10,000.00	3,500.00
	2 CARNEBIANCA	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	5,000.00	2,500.00
	3 FORMIGONI	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	6,000.00	3,000.00
	4 BUFFA	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	10,000.00	3,500.00
	5 PELLICANO'	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	9,000.00	3,500.00
	6 CASAMASSIMA	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	7,000.00	3,500.00
	7 MAGGI	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	8,000.00	3,500.00
	8 SAMMARCO	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	8,000.00	3,500.00
	9 BIANCHI	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	9,000.00	3,500.00
	10 DAL SOGLIO	100.00	10,000.00	7,000.00	3,500.00	8,000.00	3,500.00
	TOTALE	1,000.00	100,000.00	70,000.00	35,000.00	80,000.00	33,500.00

12



ANACI

**LO SCONTO IN FATTURA E LA
CESSIONE DEL CREDITO**

**LE DIFFICOLTA'
CRESCONO**



13

LE PRINCIPALI DIFFERENZE

SCONTO

- SI DELIBERA IN ASSEMBLEA
- LO FA SOLO LA DITTA CHE ESEGUE IL LAVORO O IL PROFESSIONISTA INCARICATO

CESSIONE

- SI DELIBERA IN ASSEMBLEA MA VALE SOLO PER CHI E' PRESENTE, FAVOREVOLE, ED HA FORNITO TUTTI I PROPRI DATI
- SERVE COMUNQUE MODULO DI CESSIONE ACCETTATO DA CESSIONARIO



CESSIONE E SCONTO POSSONO COESISTERE INSIEME
(ANCHE INSIEME DETRAZIONE PERSONALE)



14

E COME SI FA?



1. Chi desidera cedere il credito DEVE comunicarlo IN ASSEMBLEA oppure all'amministratore insieme all'accettazione del credito da parte del cessionario, indicando i dati di quest'ultimo (CF);
2. L'amministratore comunica all'AE i dati del cessionario
SENZA LA COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE LA CESSIONE DEL CREDITO E' INEFFICACE
3. L'amministratore consegna al condomino la certificazione delle spese indicando il protocollo telematico dell'avvenuta comunicazione.
4. L'AE rende visibile il credito nel cassetto fiscale del cessionario che lo stesso deve accettare telematicamente.
5. Il cessionario può usare il credito o cedendolo o compensandolo con l'F24 in 5 o 10 anni (dipende dal credito ceduto)



15

QUANDO SCADA LA POSSIBILITA' DI CEDERE IL CREDITO O SCONTARE LA FATTURA ?

2021

- RISTRUTTURAZIONE
- BONUS FACCIATE
 - ECO BONUS
 - SISMA BONUS

2022

- SUPERBONUS



16

CASI DI STUDIO LEVEL N°2:



17

CASO 1: DESCRIZIONE

**CONDOMINIO 10 U.I.
LAVORI ESEGUITI PER SUPERBONUS (110%)
IMPORTO PREVENTIVO € 80.000+iva
DELIBERA SCONTO IN FATTURA
IMPORTO PAGATO DAI CONDOMINI € ?**

18

LA FATTURA CON LO SCONTO



IMPRESA EDILE
NEL BLU DIPINTO DI BLU SRL
VIA DOMENICO MODUGNO
BARI CF/P.IVA= / CCIAA

Spettabile condominio
Dm 140/2021
Via ANACI PUGLIA
LECCE CF:

fattura n. ____ del ____/____/____

DESCRIZIONE	IMPORTO	IVA	TOTALE
Lavori eseguiti al condominio come da contratto n. ____ del ____	80.000,00	10%	80.000,00
imponibile			80.000,00
Imposta			8.000,00
Totale fattura			88.000,00
Imposto dello Sconto in fattura			-88.000,00
Netto a pagare			zero

Sconto in fattura applicato ai sensi dell'art. 16 bis co.1 lett. a) e b) del TUIR ed in applicazione alle previsioni dell'art. 121 L. 77/2020.

19

CASO 1: LA CERTIFICAZIONE FISCALE IN CASO DI FT CON SCONTO TOTALE

INT.	CONDOMINO	MILL.	SPESA	PAGATO	IMPORTO	VERSATO	IMPORTO CERTIFICATO	
				C/B.B.	DETRAZIONE		DETRAIBILE IN 5 ANNI	
1	DE ANGELIS	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	CARNEBIANCA	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	FORMIGONI	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	BUFFA	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	PELLICANO'	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
6	CASAMASSIMA	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
7	MAGGI	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
8	SAMMARCO	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
9	BIANCHI	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
10	DAL SOGLIO	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	TOTALE	1,000.00	88,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

20

CASO 2: DESCRIZIONE

**CONDOMINIO 10 U.I.
LAVORI ESEGUITI PER SUPERBONUS (110%)
IMPORTO PREVENTIVO € 80.000+IVA
DELIBERA SCONTO IN FATTURA
INT. 3 VUOLE DETRARRE LA SUA QUOTA E
INT. 7 VUOLE CEDERE IL CREDITO ALLA
BANCA (PAG. 37 CIRC. 24/AE)**

21

LA FATTURA CON LO SCONTO PARZIALE

IMPRESA EDILE
NEL BLU DIPINTO DI BLU SRL
VIA DOMENICO MODUGNO
BARI CF/P.IVA= / CCIAA

Spettabile condominio
Dm 140/2021
Via ANACI PUGLIA
LECCE CF:

fattura n. ____ del ____/____/____

DESCRIZIONE	IMPORTO	IVA	TOTALE
Lavori eseguiti al condominio come da contratto n. ____ del ____	80.000,00	10%	80.000,00
imponibile			80.000,00
Imposta			8.000,00
Totale fattura			88.000,00
Importo dello Sconto in fattura (al netto delle quote int. 3 e 7)			-70.400,00
Netto a pagare			17.600,00

Sconto in fattura applicato ai sensi dell'art. 16 bis co.1 lett. a) e b) del TUIR ed in applicazione alle previsioni dell'art. 121 L. 77/2020.

22

CASO 3: LA CERTIFICAZIONE FISCALE IN CASO DI FT CON SCONTO PARZIALE

INT.	CONDOMINO	MILL.	SPESA	PAGATO C/B.B.	VERSATO	IMPORTO DETRAIBILE IN 5 ANNI O CEDIBILE			
1	DE ANGELIS	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00			
2	CARNEBIANCA	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00			
3	FORMIGONI	100.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	9,680.00			
4	BUFFA	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00			
5	PELLICANO'	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00			
6	CASAMASSIMA	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00			
7	MAGGI	100.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	9,680.00			
8	SAMMARCO	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00			
9	BIANCHI	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00			
10	DAL SOGLIO	100.00	8,800.00	0.00	0.00	0.00			
	TOTALE	1,000.00	88,000.00	17,600.00	17,600.00	19,360.00			

23

CASO 3: DESCRIZIONE

**CONDOMINIO 10 U.I.
LAVORI ESEGUITI PER SUPERBONUS (110%)
IMPORTO PREVENTIVO € 100.000
DELIBERA CESSIONE DEL CREDITO**

24

Condomino ROSSI MARIO

**Spettabile
condominio**

Luogo , data
Il sottoscritto _____
nato a _____ (____) il _____ Codice Fiscale _____

In qualità di: (mettere la crocetta) con la seguente percentuale _____

Proprietario/ nudo proprietario

Titolare di diritto reale di godimento (usufrutto/uso/abitazione/superficie);

Detentore dell'immobile (locatario/comodatario);

Conduttore dell'immobile in virtù di contratto di leasing;

Familiare convivente con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento;

Coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;

Convivente di fatto di cui all'art.1 commi 36/37 legge 76/2016;

Socio di Cooperativa a proprietà indivisa;

Imprenditore individuale:

Soggetto che produce reddito in forma associata indicato nell'art. 5 del TUIR;

Promissario acquirente.

Altro specificare _____

dell'immobile sito in _____ Via _____ facente parte del Condominio _____ Codice Fiscale _____ (il "Cedente")

25

DICHIARO DI VOLER CEDERE IL CREDITO D'IMPOSTA

Maturato e maturando, in base al suo diritto alla detrazione, a titolo di *pro soluto* relativo alle spese sostenute per gli interventi eseguiti dalla società _____ alla società _____ con sede in _____ Via _____, codice fiscale _____ Partita Iva _____ (la "Cessionaria"), quale ditta incaricata dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia sulle parti comuni del Condominio, come da contratto di appalto sottoscritto tra il Condominio e la Ditta _____, messo a disposizione dall'Amministratore a tutti i condomini.

In particolare, i crediti oggetto della cessione si riferiscono alle spese sostenute nell'anno 2020 in relazione ai suddetti lavori per gli interventi agevolabili ai sensi (barrare la/le casella/e di interesse):

dell'art. 119 del d.l. n.34/2020, convertito in legge n. 77/2020 (c.d."Decreto Rilancio) (c.d."Superbonus 110%")

dell'art. 1, comma 219 e ss., della legge n. 160/2019 (c.d."bonus facciate");

dell'art. 16-bis, comma 1, lett. a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi (il "TUIR"), di cui al d.p.r. n. 917/1986 (c.d. *bonus per interventi di ristrutturazione ordinaria e straordinaria*);

L'art. 1, comma 175, della legge n. 160/2019 ha prorogato la detrazione IRPEF per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR, nel limite massimo di spesa detraibile pari a 96.000,00 euro per unità immobiliare, nella misura del 50% per le spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2020.

dell'art. 14 del d.l. n. 63/2013, convertito in legge n. 90/2013 (c.d."ecobonus");

dell'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, del d.l. n. 63/2013, convertito in legge n. 90/2013 (c.d."sismabonus");

dell'art. 16-bis, comma 1, lettera h) del TUIR (c.d."bonus per installazione impianti fotovoltaici");

dell'art. 16-ter d.l. n. 63/2013, convertito in legge n. 90/2013 (c.d."bonus per installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici").

La cessione dei crediti è altresì regolata dal Provvedimento n. 283847 dell'8 agosto 2020 del Direttore dell'Agenzia delle entrate (le "Disposizioni di Attuazione").

26

Il Cedente, consapevole che la Cessionaria tratterrà il ____ del valore nominale del credito quale costo di attualizzazione e gestione della pratica, comprensivo di iva ove dovuta, dichiara che i crediti oggetto di cessione sono nella sua piena titolarità e libera disponibilità e non sono soggetti a pignoramento, sequestro o ad altri vincoli di qualsivoglia natura. I crediti potranno essere liquidati soltanto dopo l'avvenuta consegna di tutta la documentazione contrattualmente prevista.

Il Cedente conferma di aver preso visione e di accettare tutti i termini e condizioni della cessione dei Crediti, incluso in particolare il corrispettivo della cessione, di cui al testo di contratto di cessione messo a disposizione dell'Amministratore. Il Cedente autorizza espressamente e irrevocabilmente il Condominio, in persona dell'Amministratore a presentare la comunicazione di esercizio dell'opzione di cessione prevista dalle Disposizioni di Attuazione e a porre in essere ogni altro atto, formalità e adempimento necessario previsto dalla legge e/o da tali disposizioni per il perfezionamento e l'efficacia della cessione in favore del Cessionario.

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (il "GDPR"), il sottoscritto è informato: 1) dei diritti previsti dagli articolo 13 e ss. del GDPR; 2) che i dati compresi nella presente dichiarazione saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

AUTORIZZA

Il Condominio di Via _____ in _____ nella persona dell'Amministratore
Codice Fiscale _____ (il "Condominio") a comunicare
all'Agenzia delle Entrate con le modalità previste dalla Legge la volontà espressa.

Per lo svolgimento di tale incombenza, oggetto di specifico incarico professionale, riconosca all'amministratore il compenso di € _____ + IVA che sarà addebitato fra le spese personali del rendiconto della gestione XYZ e verrà pagato con la rata di conguaglio della predetta gestione.

Si allega documento di identità e codice fiscale del Cedente .

Firma del Cedente

Il Cessionario
(per accettazione del credito)

27



... SEMPRE PIU' DIFFICILE...

ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI

Questa foto di Autore sconosciuto è concesso in licenza da CC-BY-NC-ND.

28

CASI DI STUDIO LEVEL N°3:

I BONUS MISTI, LE SPESE
INDETRAIBILI, CESSIONE E SCONTO IN
CONTEMPORANEA



29

CASO 1: DESCRIZIONE

CONDOMINIO 10 U.I.
LAVORI ESEGUITI PER SUPERBONUS (110%)
IMPORTO PREVENTIVO € 100.000
DELIBERA SCONTO IN FATTURA (ma non
tutti i fornitori della filiera lo applicano)
PRESENZA DI SPESE INDETRAIBILI
INT. 3 VUOLE DETRARRE LA SUA QUOTA E
INT. 7 E 9 VOGLIONO CEDERE IL CREDITO
ALLA BANCA (PAG. 37 CIRC. 24/AE)

30

RENDICONTO LAVORI STRAORDINARI SUPERBONUS 110%

IMPORTO LAVORI	100,000.00	DETRAIBILE
COMPENSI TECNICI	10,000.00	DETRAIBILE
COMPENSO LEGALE	2,000.00	INDETRAIBILE
OSP	15,000.00	DETRAIBILE
ASSEVERAZIONI	4,500.00	DETRAIBILE
ATTESTAZIONI	4,500.00	DETRAIBILE
VISTO DI CONFORMITA'	1,000.00	DETRAIBILE
COMPENSO AMMINISTRA'	3,000.00	INDETRAIBILE
TOTALE SPESE	140,000.00	

31

CASO 1: LA CERTIFICAZIONE FISCALE IN CASI DI SCONTI IN FT, SP. INDETRAIBILI, DETRAZIONE E CESSIONE

INT.	CONDOMIN MILL.	SPESE		SCONTO IN FT	PAGATO	IMPORTO	VERSATO	IMPORTO CERTIFI	
		DETRAIBILI	INDETRAIBILI						C/B.B.
1	DE ANGELIS	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	4,000.00	3,850.00	4,000.00	3,850.00
2	CARNEBIAN	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	4,000.00	3,850.00	4,000.00	3,850.00
3	FORMIGONI	100.00	13,500.00	500.00	0.00	14,000.00	14,850.00	14,000.00	14,850.00
4	BUFFA	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	4,000.00	3,850.00	4,000.00	3,850.00
5	PELLICANO'	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	4,000.00	3,850.00	4,000.00	3,850.00
6	CASAMASSI	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	4,000.00	3,850.00	4,000.00	3,850.00
7	MAGGI	100.00	13,500.00	500.00	0.00	14,000.00	14,850.00	14,000.00	14,850.00
8	SAMMARCC	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	4,000.00	3,850.00	4,000.00	3,850.00
9	BIANCHI	100.00	13,500.00	500.00	0.00	14,000.00	14,850.00	14,000.00	14,850.00
10	DAL SOGLIO	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	4,000.00	3,850.00	4,000.00	3,850.00
	TOTALE	1,000.00	135,000.00	5,000.00	-70,000.00	70,000.00	71,500.00	70,000.00	71,500.00

32

CASO 2: DESCRIZIONE

CONDOMINIO 10 U.I.
LAVORI ESEGUITI PER SUPERBONUS (110%)
IMPORTO PREVENTIVO € 100.000
DELIBERA SCONTO IN FATTURA (ma non tutti i fornitori della filiera lo applicano)
PRESENZA DI SPESE INDETRAIBILI
INT. 3 VUOLE DETRARRE LA SUA QUOTA E INT. 7 E 9 VOGLIONO CEDERE IL CREDITO ALLA BANCA (PAG. 37 CIRC. 24/AE)
NON TUTTI HANNO PAGATO LE QUOTE DOVUTE



33

CASO 2: LA CERTIFICAZIONE FISCALE IN CASI DI SCONTI IN FT, SP. INDETRAIBILI, DETRAZIONE E CESSIONE – MOROSITA'

INT.	CONDOMIN MILL.	SPESE		SCONTO IN FT	PAGATO	IMPORTO	VERSATO	IMPORTO CERTIFICATO	
		DETRAIBILI	INDETRAIBILI						C/B.B.
								O CEDIBILE	
1	DE ANGELIS	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	2,200.00	2,420.00	4,000.00	2,420.00
2	CARNEBIAN	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	2,200.00	2,420.00	3,000.00	2,420.00
3	FORMIGONI	100.00	13,500.00	500.00	0.00	12,200.00	13,420.00	14,000.00	13,420.00
4	BUFFA	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	2,200.00	2,420.00	1,000.00	1,100.00
5	PELLICANO'	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	2,200.00	2,420.00	4,000.00	2,420.00
6	CASAMASSI	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	2,200.00	2,420.00	4,000.00	2,420.00
7	MAGGI	100.00	13,500.00	500.00	0.00	12,200.00	13,420.00	14,000.00	13,420.00
8	SAMMARCC	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	2,200.00	2,420.00	4,000.00	2,420.00
9	BIANCHI	100.00	13,500.00	500.00	0.00	12,200.00	13,420.00	0.00	0.00
10	DAL SOGLIO	100.00	13,500.00	500.00	-10,000.00	2,200.00	2,420.00	4,000.00	2,420.00
	TOTALE	1,000.00	135,000.00	5,000.00	-70,000.00	52,000.00	57,200.00	52,000.00	42,460.00

34

CASO 3: DESCRIZIONE

**CONDOMINIO 10 U.I.
LAVORI ESEGUITI PER RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA PER € 50.000,00
BONUS FACCIATE PER € 100.000,00**

35

CASO 1/A: LA CERTIFICAZIONE FISCALE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

INT.	CONDOMINO	MILL.	SPESA	PAGATO C/BB	VERSATO	IMPORTO CERTIFI DETRAIBILE IN 10 (O CEDIBILE)
1	DE ANGELIS	100.00	5,000.00	3,000.00	5,000.00	1,500.00
2	CARNEBIANCA	100.00	5,000.00	3,000.00	4,000.00	1,500.00
3	FORMIGONI	100.00	5,000.00	3,000.00	1,000.00	500.00
4	BUFFA	100.00	5,000.00	3,000.00	3,000.00	1,500.00
5	PELLICANO'	100.00	5,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00
6	CASAMASSIMA	100.00	5,000.00	3,000.00	5,000.00	1,500.00
7	MAGGI	100.00	5,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00
8	SAMMARCO	100.00	5,000.00	3,000.00	1,000.00	500.00
9	BIANCHI	100.00	5,000.00	3,000.00	3,000.00	1,500.00
10	DAL SOGLIO	100.00	5,000.00	3,000.00	4,000.00	1,500.00
	TOTALE	1,000.00	50,000.00	30,000.00	30,000.00	12,000.00

36

CASO 1/B: LA CERTIFICAZIONE FISCALE BONUS FACCIATE

INT.	CONDOMINO	MILL.	SPESA	PAGATO C/BB	VERSATO	IMPORTO CERTIFI DETRAIBILE IN 10 (O CEDIBILE)
	1 DE ANGELIS	100.00	10,000.00	7,000.00	8,000.00	6,300.00
	2 CARNEBIANCA	100.00	10,000.00	7,000.00	6,000.00	5,400.00
	3 FORMIGONI	100.00	10,000.00	7,000.00	5,000.00	4,500.00
	4 BUFFA	100.00	10,000.00	7,000.00	10,000.00	6,300.00
	5 PELLICANO'	100.00	10,000.00	7,000.00	9,000.00	6,300.00
	6 CASAMASSIMA	100.00	10,000.00	7,000.00	3,000.00	2,700.00
	7 MAGGI	100.00	10,000.00	7,000.00	9,000.00	6,300.00
	8 SAMMARCO	100.00	10,000.00	7,000.00	8,000.00	6,300.00
	9 BIANCHI	100.00	10,000.00	7,000.00	8,000.00	6,300.00
	10 DAL SOGLIO	100.00	10,000.00	7,000.00	6,000.00	5,400.00
	TOTALE	1,000.00	100,000.00	70,000.00	72,000.00	55,800.00

37

L'Amministrazione invita i Condòmini che intendano portare in detrazione le quote loro spettanti a rivolgersi al proprio consulente e/o CAF di riferimento per la dichiarazione dei redditi muniti della presente certificazione relativa all'anno 2020. L'Amministrazione altresì dichiara quanto segue:

1 Premesso che nel Condominio in oggetto sono stati eseguiti lavori di manutenzione e/o ristrutturazione per i quali è stata istruita la relativa pratica per beneficiare della detrazione prevista dall'art.1 della L.449/97 e successive modifiche, l'Amministrazione scrivente dichiara che in relazione ai lavori sopraindicati il Condòmino in indirizzo potrà detrarre interamente quanto sopra evidenziato quale quota deducibile per l'anno di imposta 2020 calcolata rispetto a quanto dal Condominio pagato ai fornitori nell'anno 2020;

2 L'Amministrazione dichiara che i pagamenti delle spese sostenute in riferimento ai lavori in oggetto sono avvenuti tramite bonifico bancario come previsto dalla L.449/97 e successive modifiche;

3 La detrazione spetta al singolo condòmino nel limite della quota a lui imputabile, sempre a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condòmino entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi;

4 L'Amministrazione dichiara di aver ottemperato a tutti gli adempimenti previsti dalla L.449/97 e successive modifiche e che tutti i documenti originali sono a disposizione presso la sede della _____;

DATI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

SPESA SUDDIVISE PER UNITA' E PER PERCENTUALE DI DETRAZIONE

CODICE UNITA	% DETRAZIONE	TOTALE SPESE	IMPORTO DETRAIBILE
--------------	--------------	--------------	--------------------

ELENCO DEI BENEFICIARI

DENOMINAZIONE	CODICE FISCALE	SPESE	VERSAMENTI	QUOTA DETR.
Nome e cognome	CODICE FISCALE	€	€	€

38

CASO 4: DESCRIZIONE

CONDOMINIO 10 U.I.

**LAVORI ESEGUITI PER RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA PER € 50.000,00**

BONUS FACCIATE PER € 100.000,00

UNICO PREVENTIVO



39

IL D.L. CERTIFICA L'IMPORTO DEI LAVORI AL 50% (30.000) E AL 90% (70.000) ESEGUITI AL 31/12/X:

- A) TUTTI HANNO PAGATO REGOLARMENTE LE RATE EMESSE (ES. 50.000)
- B) NON TUTTI HANNO PAGATO LE RATE EMESSE



40

A) TUTTI HANNO PAGATO REGOLARMENTE LE RATE EMESSE

INT.	COND. MILL.	SPESA RIST RISTRUTT	SPESA FACCIAE	VERSATO	DETRAZION RISTRUTTU	DETRAZION BONUS FAC	IMPORTO CERTIFI DETRAIBILE IN 10 (O CEDIBILE)
1	DE AN	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
2	CARNI	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
3	FORM	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
4	BUFFA	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
5	PELLIC	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
6	CASAM	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
7	MAGGI	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
8	SAMM	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
9	BIANC	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
10	DAL SO	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00 7,800.00
	TOTAL	1,000.00	30,000.00	70,000.00	150,000.00	15,000.00	63,000.00 78,000.00

41

B) NON TUTTI HANNO PAGATO LE RATE EMESSE

CONDOMINI	MILL.	SPESA RIST RISTRUTT	SPESA FACCIAE	VERSATO	DETRAZION RISTRUTTU	DETRAZION BONUS FAC	IMPORTO CERTIFICATO DETRAIBILE IN 10 ANNI (O CEDIBILE) (+) 90 (+) 50
DE ANGELIS	100.00	3,000.00	7,000.00	10,000.00	1,500.00	6,300.00	7,800.00
CARNEBIAN	100.00	3,000.00	7,000.00	4,000.00	1,500.00	6,300.00	3,600.00 2,400.00
FORMIGONI	100.00	3,000.00	7,000.00	8,000.00	1,500.00	6,300.00	6,800.00 6,000.00
BUFFA	100.00	3,000.00	7,000.00	10,000.00	1,500.00	6,300.00	7,800.00
PELLICANO'	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00	7,800.00
CASAMASSI	100.00	3,000.00	7,000.00	15,000.00	1,500.00	6,300.00	7,800.00
MAGGI	100.00	3,000.00	7,000.00	11,000.00	1,500.00	6,300.00	7,800.00
SAMMARCO	100.00	3,000.00	7,000.00	8,000.00	1,500.00	6,300.00	6,800.00 6,000.00
BIANCHI	100.00	3,000.00	7,000.00	10,000.00	1,500.00	6,300.00	7,800.00
DAL SOGLIO	100.00	3,000.00	7,000.00	9,000.00	1,500.00	6,300.00	7,300.00 6,900.00
TOTALE	1,000.00	30,000.00	70,000.00	100,000.00	15,000.00	63,000.00	71,300.00

42

E CHE SUCCEDA SE AVVIENE UN «CAMBIO» NEI 10 ANNI...

1. VENDO L'IMMOBILE	→	DIRITTO TRASFERITO ALL'ACQUIRENTE (SALVO DIVERSO ACCORDO)
2. COSTITUZIONE USUFRUTTO	→	IL DIRITTO RESTA IN CAPO AL PROPRIETARIO
3. MORTE DELL'AVENTE DIRITTO	→	TRASFERITA ALL'EREDE CHE DETIENE IN MANIERA DIRETTA L'IMMOBILE (SEMPRE, NON SOLO L'ANNO DELL'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA')
4. CAMBIO INQUILINO	→	DIRITTO RESTA IN CAPO ALL'UNQUILINO CHE HA SOSTENUTO LA SPESA



43

PERDERE LA DETRAZIONE (PER COLPA DELL'AMMINISTRATORE)

- Mancato possesso della documentazione (per 16 ANNI!):
 - RICEVUTE IMU
 - Delibera assembleare approvazione lavori e ripartizione spesa
 - Abilitazioni amministrative (concessioni, autorizzazioni ecc.), comunicazione ASL, o, se la normativa non lo prevede, DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' (con indicazione della ditta e della data di inizio lavori)
 - Bonifico bancario «speciale».

Circ. 43/E
del
18/11/16

ATTENZIONE:

(dichiarazione sost. atto notorio in cui il beneficiario dell'accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle contabilizzate nella sua contabilità d'impresa)



44

E ANCORA...

- Possesso fatture o ricevute che attestino la spesa sostenuta
- Copia dei bonifici eseguiti da persona diversa dal beneficiario (es finanziamento)
- VIOLAZIONE DELLE NORME SULLA SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO E QUELLE RELATIVE AGLI OBBLIGHI CONTRIBUTIVI.



45



**«NEL MEZZO DELLE DIFFICOLTA'
NASCONO LE OPPORTUNITA'»
A. EINSTEIN**

DOTT.SSA ROSSANA DE ANGELIS

46