

CONDOMINIO

Fisco. Chi non ha pagato entro il 2014 la quota per i lavori straordinari ha diritto egualmente al beneficio

Detrazioni facili per i morosi

Carlo Parodi

L'agenzia delle Entrate favorisce i condòmini morosi, nel consentire le detrazioni fiscali relative agli interventi di recupero edilizio (o contenimento energetico) in base alle indicazioni fornite dall'amministratore di condominio. Le relative certificazioni vengono predisposte proprio in questi giorni, per dichiarare l'adempimento degli obblighi di legge e documentare i bonifici effet-

tuati nel 2014. Con la circolare n. 95/2000, infatti, l'Agenzia ha evidenziato che il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore del condominio, mentre la detrazione spetta al singolo condòmino nel limite della quota da lui versata al condominio, non entro i termini indicati dall'assemblea o comunque entro l'anno in corso ma entro i termini di presentazione

di Unico per lo stesso periodo.

Vediamo in concreto cosa può succedere. Nell'ipotesi di esecuzione di interventi appaltati per 10 mila euro in un edificio di cinque condòmini, dove soltanto tre abbiano versato nel 2014 le rispettive quote per complessivi 6 mila euro e altri due non abbiano pagato, nonostante i lavori siano terminati, l'amministratore ha potuto effettuare bonifici all'impresa incaricata soltanto per 6 mila euro, corrispondenti a quanto introitato per quote di partecipazione versate. Però, seguendo la circolare 95/2000, viene consentito anche ai due condòmini morosi il vantaggio, già nel 730 o Unico 2015, di iniziare la detrazione di quote non pagate

nel 2014 (purché versate entro il 30 settembre 2015). Peraltro senza alcuna ulteriore certificazione dell'amministratore.

Il risultato è che vengono penalizzati i condòmini in regola con i pagamenti: infatti i 6 mila euro vengono ripartiti, ai fini della detrazione, tra tutti, anche tra i morosi (su base millesimale). Certo, poi, quando i morosi pagheranno, il conto tornerà in pari per quelli in regola ma questi intanto ritarderanno (si spera di un solo anno) l'inizio della fruizione della detrazione completa. Se poi i morosi ritarderanno ancora (del resto i controlli fiscali sono improbabili), la penalizzazione diventerà ancor più lunga.