

Superbonus condominio unico proprietario: come compilare comunicazione cessione credito

Inviare un'unica comunicazione come minicondominio riportando in un unico documento tutti i sub che compongono la palazzina e che sono coinvolti nell'intervento, oppure fare riferimento ai singoli sub? Ecco come fare

Redazione Tecnica - 18 ottobre 2022

Per le villette plurifamiliari e gli edifici con un massimo di quattro appartamenti di un **unico proprietario**, o in comproprietà, c'è ancora tempo per avere il Superbonus, dato che questi immobili sono di fatto equiparati ad un **condominio minimo**.

Ma come si fa in questi casi a **compilare la comunicazione** di cessione del credito?

Quante dichiarazioni servono? Una per tutti o una per appartamento?

Dubbi ai quali ha risposto l'Agenzia delle entrate con due nuove *FAQ* pubblicate nell'area del sito dedicata al Superbonus.

Scadenze e lavori

Com'è noto per i condomini, grandi o piccoli che siano, la scadenza per il Superbonus è **fissata al 31 dicembre 2023**. Per tutte le spese effettuate entro la fine del prossimo anno è quindi possibile avere la detrazione con aliquota al 110 per cento.

Condizione indispensabile anche in questo caso è quella di realizzare **lavori trainanti sulle parti comuni** dell'edificio oppure su tutte le unità immobiliari che lo compongono, dato che in ogni caso si deve raggiungere il risultato del **salto di due classi energetiche** attestato a livello dell'intero edificio.

Sì al frazionamento per allungare i termini

Può costituire oggi un minicondominio anche chi si trova ad avere **un unico edificio con un unico sub potenzialmente frazionabile**, ad esempio una villetta a due piani che può essere agevolmente divisa in due appartamenti. A patto di farlo **prima dell'avvio dei lavori**.

L'Agenzia delle entrate con la **circolare 23 del 23 giugno** scorso ha riconosciuto espressamente questa possibilità. Nel testo si legge infatti che

*"In assenza di una espressa previsione normativa al riguardo, è possibile fruire del Superbonus anche nell'ipotesi in cui, prima dell'inizio dei lavori, il contribuente **suddivida in più immobili un'unica unità abitativa**. Ad esempio, l'unico proprietario di un edificio può, prima dell'inizio dei lavori, frazionarlo in più unità immobiliari distintamente accatastate al fine di beneficiare di un limite di spesa più elevato. Resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un **utilizzo distorto** della agevolazione in esame".*

In sostanza la possibilità di frazionamento è ammessa, ma a patto che l'intervento non sia effettuato esclusivamente al fine di ottenere il Superbonus perché in questo caso si configura un "uso distorto" nell'agevolazione e quindi un abuso del diritto che porta alla **revoca delle agevolazioni e all'applicazione di sanzioni**.

La comunicazione di cessione del credito

Posto che i lavori si possono fare a questo punto si pone il problema della **compilazione del modello di comunicazione per la cessione del credito**: qua l'è la modalità corretta?

Inviare un'unica comunicazione come minicondominio riportando in un **unico documento tutti i sub** che compongono la palazzina e che sono coinvolti nell'intervento, oppure fare riferimento ai **singoli sub**?

Un dubbio che può venire anche a chi ha già inviato le comunicazioni. Se avesse commesso un errore ci sarebbe tempo solo fino al [prossimo 30 novembre per correggerlo](#).

L'opzione per il mini condominio

Per fortuna questa volta l'Agenzia delle entrate si è mossa in tempo e nelle nuove FAQ pubblicate nell'area del sito dedicata al Superbonus affronta in dettaglio la questione offrendo **due soluzioni**.

L'Agenzia spiega dunque che in caso di interventi eseguiti sulle parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari possedute da un unico proprietario, la comunicazione deve essere compilata **con le stesse modalità previste per gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali**. In particolare, nel frontespizio devono essere indicati:

- nel campo *"Condominio Minimo"*, il valore '2' (condominio minimo senza amministratore di condominio);
- nel campo *"Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato"*, il codice fiscale del proprietario;
- nel *quadro A*, nel campo *"N. unità presenti nel condominio"*, deve essere riportato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;
- nel *quadro B* vanno indicati i dati catastali di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio;
- nel *quadro C* deve essere compilata la *"Sezione II – SOGGETTI BENEFICIARI"*, ripetendo nelle varie righe il codice fiscale del proprietario per ciascuna delle unità immobiliari indicate nel *quadro B*.

Ma c'è anche un'altra via.

La comunicazione per singoli appartamenti

L'Agenzia risponde infatti anche alla domanda su come ci si deve regolare in caso di interventi eseguiti su **varie unità immobiliari distintamente accatastate** possedute da un unico proprietario, dando per scontato ovviamente che siano stati realizzati anche interventi trainanti. In questa situazione, dunque, ci sono due possibilità:

1. compilare e inviare, per ogni intervento e per ciascuna unità immobiliare, altrettante **distinte** comunicazioni;

oppure

1. compilare e inviare **una sola comunicazione**, del tipo previsto per il condominio minimo senza amministratore, indicando nel frontespizio il codice fiscale del proprietario come condomino incaricato della trasmissione.

Specificato poi che chi segue questa seconda via **deve compilare coerentemente** i quadri:

- A (tipologia di intervento);
- B (dati catastali);
- C – sezione II (interventi trainanti);

riportando il codice fiscale del proprietario come beneficiario della detrazione ceduta.