

## IL BONUS 110 CONDOMINIO

**IL BONUS 110 CONDOMINIO** Il bonus 110 condominio è rivolto ai singoli condomini che hanno diritto a godere dello sgravio fiscale sulla base della loro quota di partecipazione alle spese così come una determinata in funzione dei millesimi di proprietà. Il bonus spetta anche per i lavori "trainanti" e "trainati" eseguiti sull'edificio condominiale. Tutti gli adempimenti del caso sono eseguiti dall'amministratore di condominio, che rilascia al condomino la relativa certificazione di spesa e di diritto a godere del superbonus su quella quota di onere.

**CHI PUÒ RICHIEDERLO?** Non tutti possono richiedere il bonus 110 condominio, a poterlo fare sono: Gli IACP o enti di società simili. Cooperative di abitazione. Persone fisiche. Condomini.

**IL RISCHIO DI RINVIARE I LAVORI** La manovra di bilancio 2022 prorogando il bonus 110% fino alle spese del 2025 sostenute per lavori sul condominio, è intervenuta anche a modificarne la percentuale di detrazione fiscale cui si avrà diritto. In dettaglio stabilisce che il bonus sarà: 110% anche per le spese 2022 e 2023. 70% per le spese del 2024. 65% per le spese del 2025. Insomma una perdita abbastanza forte nel caso in cui si decida di rinviare i lavori oltre l'anno 2023. Resta ferma, in ogni caso, la possibilità di optare, in luogo della detrazione fiscale, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

**PERCHÉ NON CONVIENE IL BONUS 110 CONDOMINIO?** Tale bonus risulta non essere conveniente per quattro questioni principali: Potrebbe accadere che il Bonus 110% non ti venga erogato. Cioè, hai fatto documenti, doppi documenti, controlli, visure, e infine anche la dichiarazione dei redditi. E alla fine non ti danno il bonus. Come? Per via delle condizioni finali. Può succedere che non ti diano il Bonus 110% perché il costo dell'operazione è sopra il tetto previsto per la singola unità immobiliare. Può succedere che non ti diano il Bonus 110% perché il costo dell'operazione supera i valori congrui indicati dal MISE. Se spendi troppo per un cappotto, il resto lo paghi tu. Può succedere che non ti diano il Bonus 110% perché non si ottiene un miglioramento di due classi energetiche.

**COSA RISCHIA IL PROPRIETARIO CON ECOBONUS 110?** Il rischio è una sanzione del 30% del credito utilizzato, con conseguente perdita parziale del beneficio, nelle ipotesi di utilizzo di un'eccedenza o di un credito di imposta esistente in misura superiore a quella spettante o in violazione delle modalità di utilizzo previste dalle leggi vigenti.

**QUALE MAGGIORANZA OCCORRE PER IL 110?** Pertanto si ricava che delibere assembleari per la realizzazione degli interventi agevolabili con (eco)bonus 110%, possono essere approvate con la maggioranza dei presenti che rappresentano almeno 1/3 del valore dell'edificio.