

FNA

**CORSO DI FORMAZIONE PER
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
EDIZIONE 2013**

**IL CONDOMINIO COME SOSTITUTO D'IMPOSTA.
ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRATORE IN ORDINE
ALL'ESECUZIONE DI LAVORI STRAORDINARI IN
CONDOMINIO CHE CONSENTANO L'OTTENIMENTO DI
BENEFICI FISCALI**

TIVERON SARA

IL CONDOMINIO COME SOSTITUTO D'IMPOSTA

Il condominio è una particolare forma di comunione molto organizzata in cui coesistono le proprietà esclusive dei singoli condomini (gli appartamenti) e le comproprietà degli stessi su alcune parti che, per loro natura, sono ad uso comune (es. tetti, muri maestri, portoni d'ingresso, corridoi, locali di pertinenza e di alloggio del portiere, lavanderie e stenditoi).

Il condomino è disciplinato nel codice civile dall'art. 1117 all'art. 1139, la comunione è disciplinata dall'art. 1100 all'art. 1116.

Quindi, relativamente alle parti comuni, ciascun condomino ha l'obbligo, al quale non si può sottrarre, di concorrere alle spese necessarie alla loro conservazione nonché mantenimento, proporzionalmente ai millesimi di proprietà.

L'amministratore è la persona che agisce in nome e per conto del condominio rappresentandolo ed essendone l'**organo esecutivo, l'assemblea** dei condomini è l'**organo deliberativo**.

In condomini con più di quattro condomini vige l'obbligo di nominare un amministratore che deve evadere tutti gli **adempimenti fiscali** in capo al condominio stesso, qualora non venisse nominato l'amministratore l'onere degli adempimenti fiscali ricadrebbe su uno qualunque dei condomini.

Gli **adempimenti fiscali** ai quali il condominio è tenuto in quanto **sostituto d'imposta** sono:

- trattenere e versare le ritenute d'acconto;
- rilasciare la certificazione sulle ritenute d'acconto;
- presentazione del modello 770 semplificato.

Ciò premesso, il condominio dovrà essere in possesso di un codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate previa richiesta del rappresentante del condominio che dovrà fornire i suoi dati personali e il verbale di assemblea che dimostri la sua nomina. L'Agenzia delle Entrate inoltre potrà richiedere all'amministratore informazioni e documenti relativi alla conduzione condominiale.

LE RITENUTE D'ACCONTO

L'obbligo di effettuare le ritenute d'acconto si applica ai seguenti casi:

- **secondo le aliquote IRPEF:** qualora ci fosse il pagamento di redditi da lavoro dipendente (come ad esempio un portiere o un addetto alle pulizie o al giardinaggio che abbia instaurato con il condominio un rapporto di lavoro dipendente).
In questo caso l'amministratore deve occuparsi anche della tenuta dei libri obbligatori (es. libro paga) e dell'adempimento degli obblighi verso gli istituti previdenziali e assistenziali;
- **con aliquota del 20%:** in presenza di pagamenti di redditi da lavoro autonomo, anche occasionale (come ad esempio compensi versati all'amministratore quando lo stesso non sia in forma societaria o a professionisti esercenti libera professione);
- **con aliquota del 4%:** in presenza di contratto d'appalto (è il contratto tramite cui una parte, con organizzazione e gestione a proprio rischio, compie un'opera o un servizio a fronte di un corrispettivo in denaro, art. 1655 c.c.) e contratto d'opera (è il contratto tramite il quale una persona si impegna a svolgere un'opera o un servizio, a fronte di un corrispettivo in denaro, utilizzando prevalentemente il proprio lavoro, art. 2222 c.c.) a titolo di acconto nell'esercizio d'impresa.

Non è prevista l'applicazione della ritenuta nei contratti di somministrazione (energia elettrica, acqua, gas, assicurazioni), nelle forniture di beni con posa in opera qualora però la spesa per la posa sia meno rilevante rispetto all'acquisto del bene e nelle prestazioni rese da persone fisiche che si avvalgono del regime fiscale agevolato per le attività minime purchè l'amministratore abbia acquisito dagli interessati documentazione che lo esoneri dall'applicazione della ritenuta.

Le ritenute non devono tenere conto dell'IVA e quindi vanno calcolate sull'imponibile. Il versamento delle stesse deve avvenire entro il **giorno 16 del mese successivo** a quello in cui è stato effettuato il pagamento utilizzando un **modello F24** intestato al condominio e inserendo come codice tributo il:

- **1001** per le ritenute sulle retribuzioni da lavoro dipendente;
- **1040** per le ritenute sui compensi per l'esercizio di arti e professioni;
- **1019** per i percipienti soggetti passivi IRPEF (persone fisiche e società di persone);
- **1020** per i percipienti passivi IRES (società di capitali).

Il mancato o insufficiente versamento delle ritenute è punito con una sanzione del 30% dell'importo non versato, a cui si aggiunge un ulteriore 20% qualora la ritenuta non sia stata trattenuta alla fonte. Nei casi più gravi (se entro il termine massimo di presentazione del modello 770 non sia stato effettuato il versamento delle ritenute per un importo superiore a 50.000 euro per ciascun periodo d'imposta) è inoltre prevista una sanzione penale.

LA CERTIFICAZIONE DELLE RITENUTE

Entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello in cui sono state operate le ritenute l'amministratore **deve** inviare a ciascun fornitore una certificazione che attesti tutte le ritenute trattenute nell'anno precedente.

Detta certificazione può essere redatta in forma libera purchè contenga l'elenco delle somme e delle ritenute pagate.

Per i compensi da lavoro dipendente l'amministratore deve dichiarare anche le somme erogate nell'anno solare entro il 12 gennaio dell'anno seguente, deve inoltre farsi carico di rilasciare il modello CUD.

DICHIARAZIONE DEI SOSTITUTI

Il condominio, in quanto sostituto d'imposta, **deve presentare entro il 30 luglio** il modello 770 semplificato attraverso il quale dichiara tutte le ritenute operate dall'amministratore nel corso dell'anno solare precedente.

Il modello 770 si compone di:

- frontespizio;
- comunicazione dati certificazioni lavoro dipendente;
- comunicazione dati certificazioni lavoro autonomo;
- prospetto SS dei dati riassuntivi;
- prospetto ST per le ritenute operate;
- prospetto SX: riepilogo crediti e compensazioni.

L'invio del modello 770 semplificato può avvenire solo in via telematica, non sono ammessi infatti né l'utilizzo di sportelli bancari convenzionati né l'invio a mezzo raccomandata.

IL QUADRO AC

L'amministratore, in carica al 31 dicembre, è tenuto ad indicare nel quadro AC della propria dichiarazione dei redditi l'elenco dei fornitori e l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati da ciascun condominio seguito durante l'anno solare, escludendo però dall'elenco:

- i pagamenti relativi a contratti di somministrazione (acqua, gas, energia elettrica e assicurazioni);
- i pagamenti su cui ha versato la ritenuta d'acconto;
- i pagamenti complessivi non superiori a € 258,23 per ciascun fornitore.

Nel caso in cui l'amministratore non rediga una propria denuncia dei redditi è comunque obbligato all'invio del quadro AC unito al frontespizio del modello UNICO.

Qualora vi sia un condominio con non più di 4 condomini, dove quindi l'amministratore (non essendo obbligatorio) non venga nominato l'obbligo di compilare il quadro AC decade.

RISPARMIO ENERGETICO E AMMINISTRATORE

L'agevolazione fiscale consiste nella possibilità di **detrarre** dall'**IRPEF** (imposta sul reddito delle persone fisiche) e dall'**IRES** (imposta sul reddito delle società) le spese per esecuzione di interventi atti al miglioramento del livello di efficienza energetica degli edifici già esistenti, quali ad esempio quelli che portino ad una ottimizzazione della capacità termica della struttura (coibentazioni, sostituzioni infissi, sostituzione caldaie o installazione di pannelli solari).

Il Decreto Legge "Del fare" n. 63 del 04/06/2013 ha prorogato fino al **31/12/2013** la detrazione fiscale per gli interventi concernenti l'efficienza energetica per le singole unità abitative (non condominiali) e fino al **30/06/2014** per le parti comuni dei condomini e per le unità immobiliari di cui il condominio si compone.

Tale decreto ha inoltre aumentato al **65%** la percentuale detraibile, che fino al 5/06/2013 era del 55%, delle spese sostenute.

Pertanto, salvo diversa disposizione di legge, a partire dal 1° luglio 2014 per i condomini, e dal 1° gennaio 2014 per gli altri, la detrazione fiscale tornerà al 36%.

Per stabilire se vi è la possibilità di applicare le agevolazioni del 65% alle persone fisiche, agli esercenti arti e professioni e agli enti non commerciali non si fa riferimento al momento di inizio dei lavori bensì alla data di pagamento delle fatture. Nel caso invece di imprese individuali, società ed enti commerciali detta possibilità si determina in base alla data di ultimazione della prestazione.

Per ciascuna tipologia di intervento vige un **tetto di spesa**:

- riqualificazione energetica di edifici già esistenti detrazione massima di € 100.000;
- pareti ed infissi su edifici esistenti detrazione massima di € 60.000;
- installazione di pannelli solari detrazione massima di € 60.000;
- sostituzione caldaie detrazione massima di € 60.000.

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: a seguito del decreto n. 63 del 04/06/2013 per poter usufruire dell'agevolazione fiscale **non è necessaria** alcuna comunicazione preventiva (è stato soppresso l'invio della comunicazione di inizio lavori al centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate).

La comunicazione all'ASL dell'inizio dei lavori va presentata solo su richiesta delle norme in materia di tutela della salute e sicurezza sul luogo di lavoro e dei cantieri.

PAGAMENTO: rimane invece l'obbligo di pagare le spese sostenute con bonifico bancario ovvero postale specificando:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del condominio;
- il codice fiscale dell'amministratore;

- il numero di partita IVA o codice fiscale del beneficiario del bonifico.

ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE: per poter ottenere l'agevolazione fiscale sulle spese energetiche l'amministratore deve acquisire i seguenti documenti a pena la decadenza del beneficio:

- **ASSEVERAZIONE:** documento che attesta che l'intervento è conforme ai requisiti tecnici richiesti;
- **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA** in base a quanto richiesto da Comuni e Regioni o, in sostituzione **ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**, redatti da un tecnico abilitato;
- **SCHEDA INFORMATIVA:** relativa agli interventi realizzati con specificato il codice fiscale del condominio e l'indicazione dei dati dell'amministratore che la trasmette.

L'attestato di certificazione energetica o qualificazione energetica e la scheda informativa devono essere inviati all'ENEA telematicamente oppure a mezzo raccomandata entro 60 giorni dalla fine dei lavori.

CONSERVAZIONE DOCUMENTI: l'amministratore, in relazione agli interventi sulle parti comuni condominiali deve conservare:

- la fattura;
- la ricevuta del bonifico;
- la comunicazione all'ASL dell'inizio dei lavori (se necessaria);
- il certificato di asseverazione redatto da un tecnico;
- la ricevuta di invio telematico ovvero con raccomandata all'ENEA della scheda informativa e dell'attestato di certificazione energetica o qualificazione energetica;
- copia della delibera assembleare in cui si è discussa e deliberata la realizzazione dei lavori;
- copia della tabella millesimale utilizzata per la ripartizione delle spese.

SUDDIVISIONE AGEVOLAZIONE FISCALE: l'amministratore suddividerà l'agevolazione fiscale spettante a ciascun condomino in base alla quota a lui spettante in relazione alla tabella millesimale. È essenziale per poter usufruire della detrazione che la quota di pagamento di ciascun condomino venga versata.

La detrazione verrà ripartita in 10 anni limitandola però al massimale IRPEF che il condomino paga, non vi è possibilità di rimborsi per le eccedenze.

Il condomino per usufruire della detrazione deve conservare una certificazione rilasciata dall'amministratore che:

- dichiara di aver adempiuto a tutti gli obblighi di legge;
- e la quota spese a lui imputabile calcolata in base alla tabella millesimale che è stata utilizzata per la ripartizione delle spese .

AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Il **decreto legge n. 201/2011** ha reso la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie del **36%** permanente a far data dal **1° gennaio 2012**.

Questa norma è stata poi modificata con il **decreto legge 83/2012** che ha aumentato la detrazione dal **36%** al **50%** per il periodo compreso tra il **30/06/2012** al **30/06/2013**. Contestualmente è stato aumentato l'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione da € **48.000** a € **96.000** per unità immobiliare.

Successivamente con il **decreto legge 63/2013** le agevolazioni sono aumentate ulteriormente:

- i benefici disposti dal **decreto legge 83/2012** sono stati prorogati fino al **31/12/2013**;
- è stata aggiunta una detrazione del **65%** delle spese effettuate dal **04/08/2013** al **31/12/2013** per gli interventi atti ad adottare misure antisismiche su costruzioni site in zone sismiche ad elevata pericolosità adibite ad abitazione principale o ad attività produttive;
- è stata inserita un'ulteriore detrazione del **50%** per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad **A+** (A per i forni) purchè finalizzati ad arredare immobili oggetto di ristrutturazione. Queste spese devono essere sostenute e documentate nel periodo dal **06/06/2013** al **31/12/2013**. L'importo massimo detraibile è di € **10.000** da suddividere in **10** quote annuali di pari importo.

Il **decreto legge 63/2013** ha introdotto anche semplificazioni e vantaggi:

- abolendo l'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al centro operativo di Pescara;
- riducendo la quota dal **10%** al **4%** della ritenuta d'acconto sui bonifici operata obbligatoriamente da parte delle banche;
- eliminando l'obbligo da parte dell'impresa che esegue i lavori di indicare a parte il costo della manodopera;
- introducendo la possibilità che, in caso di vendita dell'immobile oggetto di ristrutturazione prima che le 10 rate previste vengano godute, il venditore possa scegliere se continuare ad usufruire delle rate mancanti o trasferire il diritto dell'agevolazione all'acquirente;
- obbligando tutti i contribuenti (indipendentemente dalla loro età) a suddividere l'importo detraibile in **10** quote annue;
- estendendo l'agevolazione agli interventi atti a sostituire o ripristinare immobili danneggiati da eventi calamitosi qualora sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE PER IL PERIODO D'IMPOSTA 2012

Per le somme spese con bonifici effettuati fino al **25/06/2012** la detrazione è pari al **36%** per un ammontare massimo di € **48.000** per ciascuna unità immobiliare.

Per le spese sostenute dal **26/06/2012** fino al termine del periodo d'imposta la detrazione è pari al **50%** con un tetto massimo di € **96.000** per ciascuna unità immobiliare conteggiando anche le spese effettuate fino al **25/06/2012**.

la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. **13/E** del **09/05/2013** precisa che qualora le ristrutturazioni edilizie siano iniziate nel periodo regolamentato dal decreto **83/2012** e finite nel periodo regolamentato dal decreto **63/2013** le detrazioni spettanti non sono cumulabili, sarà pertanto il contribuente a decidere di quale detrazione avvalersi.

LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE PER IL PERIODO D'IMPOSTA 2013

Per il periodo d'imposta **2013** la detrazione è pari al **50%** delle spese sostenute con un limite massimo di € **96.000** per ciascuna unità immobiliare e tenendo conto, in caso di prosecuzione dei lavori, delle spese sostenute negli anni precedenti.

Dal **1° gennaio 2014** la detrazione tornerà al parametro del **36%** con un limite massimo di € **48.000** per unità immobiliare.

L'ammontare complessivo della spesa deve essere suddiviso tra coloro che l'hanno sostenuta e che hanno diritto alla detrazione.

Qualora gli interventi di ristrutturazione vengano eseguiti su immobili residenziali adibiti promiscuamente ad attività commerciale o esercizio della professione, la detrazione spetta in misura ridotta del **50%**

L'agevolazione può essere richiesta per le spese pagate nell'anno utilizzando quindi il criterio di cassa.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici l'agevolazione applicata sarà determinata in base alla data in cui l'amministratore effettuerà il bonifico.

La detrazione spetta al singolo condomino in base alla quota a lui imputabile ma solo qualora abbia provveduto a versare la sua parte al condominio entro i termini di presentazione della denuncia dei redditi.

Ciascun contribuente può detrarre la quota spettante limitatamente all'IRPEF dovuta per l'anno in questione, non vi è quindi possibilità di avere rimborsi per somme eccedenti l'imposta.

Fino al **31/12/2011** per i contribuenti di età non inferiore a **75** anni la detrazione poteva essere ripartita in **5** rate annuali e per i contribuenti di età uguale o maggiore di **80** anni la detrazione poteva essere ripartita in **3** anni. Dal **1° gennaio 2012** la detrazione deve essere ripartita in **10** quote annuali, indipendentemente dall'età del contribuente, di pari importo a partire dall'anno in cui si è sostenuta la spesa.

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF siano essi proprietari o titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto di ristrutturazione se ne sostengono le spese:

- nudo proprietario;
- usufrutto;
- uso e abitazione;
- locatari o comodatari;
- soci di cooperative divise e indivise;
- imprenditori individuali purchè detti immobili non rientrino nei beni strumentali o merci;
- soggetti indicati nell'art. 5 del Tuir che producono redditi in forma associata alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Può usufruire delle detrazioni anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile purchè sostenga le spese e siano intestati a lui bonifici e fatture.

Anche all'acquirente di un immobile spetta la detrazione purchè con il preliminare di vendita sia stato immesso nel possesso dell'immobile ed esegua gli interventi a suo carico. Naturalmente il compromesso deve essere stato registrato.

Colui che esegua in proprio i lavori sull'immobile può chiedere la detrazione solo per le spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori si possono detrarre anche:

- spese per la progettazione o prestazioni professionali connesse all'esecuzione;
- spese per la regolarizzazione degli edifici ai sensi del DM 37/2008 e delle norme UNICIG per gli impianti a metano;
- spese per acquisto materiali;
- l'IVA, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni;
- le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione.

Non si possono detrarre le spese di trasloco e custodia degli immobili.

LAVORI ATTI A RICHIEDERE LE AGEVOLAZIONI

1. Art. 3 del Dpr 380/2001 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) lett. B,C,D.

PER QUANTO RIGUARDA SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI DI QUALSIASI CATEGORIA CATASTALE ANCHE RURALI E LORO PERTINENZE:

manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purchè non si modifichino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso (es. installazione di ascensori e scale di sicurezza);

opere di restauro e risanamento conservativo: interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili (es. apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali);

ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare un fabbricato mediante un'insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente (es. modifica della facciata);

2. Art. 3 del Dpr 380 del 2001 lettere A,B,C,D.

PER QUANTO RIGUARDA LAVORI EFFETTUATI SU TUTTE LE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia.

3. Gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobili danneggiato a seguito di eventi calamitosi a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.
4. Interventi per la realizzazione di autorimesse e posti auto. È possibile ottenere la detrazione d'imposta anche per gli acquisti di box o posti auto già realizzati, in entrambi i casi è essenziale per poter usufruire della detrazione la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

5. I lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi oggetto ascensori e montacarichi.
6. Gli interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi (art. 3 comma 3 legge 104/1992).La detrazione riguarda solo le spese sostenute per gli interventi sugli immobili e non spetta per il semplice acquisto di strumenti.
7. Gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere atte a evitare infortuni domestici (in questo caso il solo acquisto anche per sostituzione di apparecchiature non da diritto a richiedere le detrazioni che spettano invece per la riparazione di impianti ritenuti insicuri).
8. Interventi alle strutture (porte blindate, grate, recinzioni, allarmi etc.) atte a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi.
9. Interventi utili alla cablatura degli edifici e al contenimento delle emissioni acustiche, al conseguimento di risparmio energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

DOCUMENTAZIONE PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Per poter fruire della detrazione è necessario indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile e se i lavori sono stati effettuati dal detentore anche gli estremi dell'atto che ne costituisce titolo.

Inoltre occorre conservare ed esibire, qualora l'Agenzia delle Entrate li richieda, i seguenti documenti:

- **Comunicazione all'ASL:** inviata con raccomandata A/R o oltre modalità stabilite dalla Regione. Detta comunicazione deve contenere:
 - A. le generalità del committente;
 - B. l'ubicazione dei lavori;
 - C. la natura dell'intervento da realizzare;

- D. i dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità in materia di sicurezza sul lavoro e di contribuzione;
- E. la data di inizio dell'intervento di recupero.

- **Fatture e bonifici di pagamento:** i pagamenti delle fatture devono essere effettuati con bonifico bancario o postale, è necessario che contengano:
 - A. causale del versamento;
 - B. codice fiscale di colui che paga (o di coloro che pagano se ci sono più soggetti interessati);
 - C. la partita IVA del beneficiario.

Le spese che non possono essere pagate con bonifico (es. imposte di bollo) possono essere pagate con altre modalità.

Per gli interventi relativi alle parti comuni condominiali, oltre all'indicazione del codice fiscale del condominio va indicato anche il codice fiscale dell'amministratore o del condomino che effettua il versamento.

Al momento del pagamento del bonifico la banca o la posta devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori che dal 06/07/2011 (decreto legge 98/2011) è pari a 4%.

Le fatture e le ricevute relative alle spese di ristrutturazione vanno conservate per eventuali verifiche delle dichiarazioni dei redditi di coloro che hanno usufruito delle detrazioni (e che sono quindi intestatari delle fatture) da parte degli uffici finanziari.

Quando le ristrutturazione riguardano parti comuni condominiali il contribuente può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore di condominio che attesta che si è adempiuto a tutti gli obblighi previsti oltre ad indicare la somma che il contribuente può detrarre. Il contribuente deve essere anche in possesso:

- A. di domanda di accatastamento (qualora l'immobile non sia ancora censito);
- B. le ricevute di pagamento delle imposte comunali (ICI o IMU) se dovute;
- C. le abilitazioni amministrative richieste (concessioni, autorizzazioni, etc. in base al tipo di lavori da realizzare) o qualora non siano richieste è sufficiente avere la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà indicante la data di inizio lavori e la tipologia dei lavori da eseguire rientranti in quelli autorizzati per l'ottenimento dei benefici fiscali.

Qualora i lavori riguardino parti comuni di edifici residenziali serve conservare anche la delibera essembleare di approvazione dei lavori e la tabella di ripartizione delle spese per gli stessi.

Qualora invece i lavori vengano pagati dal detentore dell'immobile (se persona diversa dai familiari conviventi del possessore dello stesso) serve anche la dichiarazione del proprietario.

PERDITA DELLA DETRAZIONE

La detrazione non viene riconosciuta ovvero l'importo fruito può essere recuperato dagli uffici quando:

- I. non sia stata effettuata la comunicazione all'ASL se necessaria;
- II. non sia stato eseguito il pagamento tramite bonifico bancario o postale, oppure quando non venga esibita la ricevuta del bonifico ovvero quando questa sia stata intestata ad una persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- III. non siano state esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese sostenute;
- IV. le opere edilizie eseguite non rispettino le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- V. siano state violate le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro o quelle relative agli obblighi contributivi, in questo caso il contribuente non perde il diritto all'agevolazione se è in possesso delle dichiarazioni di osservanza delle suddette disposizioni rilasciata dalla ditta che esegue i lavori.

La detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi finalizzati al risparmio energetico.

