

## MANOVRA “MONTI” : NOVITA' in CONDOMINIO

Dalle informazioni date sia dalla televisione che dai giornali, ci siamo resi conto della molteplicità delle disposizioni contenute nel provvedimento del nuovo governo, dell'ampiezza dei settori interessati e, soprattutto, ci siamo resi conto delle conseguenze in termini di costi per ogni famiglia. Come tutte le norme però, per conoscere i dettagli si dovrà aspettare sia la pubblicazione delle norme stesse e sia i riferimenti, in chiaro, alle altre disposizioni richiamate e modificate.

Da una prima lettura però si è potuto estrapolare il contenuto delle disposizioni in materia di agevolazioni fiscali per opere di ristrutturazione e risparmio energetico ( art. 4) per constatare grosse novità (agevolative e restrittive) nel settore sia privato che condominiale.

1) – L' agevolazione fiscale per il recupero del 55% è stata prorogata al 31/12/2012, mantenendo inalterate le relative disposizioni (limiti e obblighi)

2) – Dall' 1/12/2012 (salvo diversa interpretazione) non sarà più possibile dedurre quote per periodi inferiori a 10 anni anche se di età superiori a 75 o 80 anni (per i pagamenti effettuati entro il 31/12/2011 sarà ancora possibile usufruire della riduzione temporale di fruizione del beneficio fiscale)

3) – **CONDOMINIO:** sono mantenute le agevolazioni fiscali per le manutenzioni ordinarie e straordinarie (36%) limitatamente però alle parti di cui al co 1 dell' art. 1117, escludendo pertanto gli interventi sia sui locali di proprietà comune ( es. portineria) e di cui al co 2, e tutti gli impianti comuni ( es. ascensore, pozzi ecc ) di cui al co. 3). Si ricorda che l' Agenzia delle Entrate con propria circolare n. 7/E del 12/2/2010 aveva espressamente ammesso alla agevolazione del 36% le opere effettuate su tali manufatti.

4) – **CONDOMINIO:** resteranno agevolabile gli interventi diretti all' abbattimento di barriere architettoniche anche se i manufatto fanno parte del 3° co dell' art. 1117 (ascensore). Ovviamente deve trattarsi di intervento diretto a tale scopo, quale la costruzione di un ascensore e non la sostituzione di un suo componente che, viceversa, rientrerebbe nell' esclusione di cui al periodo precedente.

5) – In caso di cessione dell' immobile oggetto di agevolazione del 36%, le quote residue si trasferiscono all' acquirente, salvo accordo diverso, ma che deve risultare da un titolo idoneo.

6) – In caso di decesso del titolare di una agevolazione del 36%, le quote residue si trasferiscono all'erede solo se questi ha la immediata e completa disponibilità del bene oggetto dell' agevolazione stessa.

7) – Vengono incluse nel beneficio anche le spese per il contenimento dell' inquinamento acustico, della cablatura degli edifici, e dell' utilizzo di fonti rinnovabili se finalizzati al risparmio energetico, il tutto anche se dette opere venissero fatte separatamente e cioè al di fuori di una ristrutturazione più ampia.

8) – Viene bene evidenziato (n. 2 dell' art. 4) che le spese professionali ammissibili nelle agevolazioni sono quelle di “progettazione e per prestazioni professionali connesse all' esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici”.

**CONDOMINIO:** dopo tale specifica legislativa, non possono esserci dubbi sulla già dibattuta esclusione del compenso dell' amministratore sia per la maggiorazione per opere straordinarie e sia per la pratica del 36 o 55%.

**ALTRA NOVITA'** è data dall' abbassamento della soglia di circolazione del contante, portata da € 2.550,00 a € 1.000,00.

Restando nell' ambito condominiale e nel caso in cui i condomini avessero l' abitudine di pagare per contante le rate condominiali presso l' ufficio dell' Amministratore, si ritiene che il nuovo limite previsto riguardi le singole quote (difficilmente superiori) e non possano incidere sul successivo versamento da parte dell' amministratore sul c/c del

Condominio. In questo caso, infatti, anche se l' Istituto ritenesse doveroso fare "la segnalazione", il professionista potrebbe agevolmente dimostrare la provenienza di quel versamento dato dalla sommatoria delle singole rate riscosse. Ovviamente sarà opportuno nel fare la distinta di versamento, redigere una lista di quanto ricevuto e da chi, la cui somma fa esattamente il versamento effettuato.

Tante altre sono le novità ma ci riserveremo di illustrarle non appena in possesso sia dei chiarimenti e sia delle disposizioni attuative.

**GARDONE VT**, lì 09 Dicembre 2011

CARATTOZZOLO Dr RAFFAELE