



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

BONIFICI SEPARATI PER LAVORI PRIVATI IN CONDOMINIO: LA SOLUZIONE CORRETTA

Publicato il 11 Ottobre 2024 di Sabatino Pizzano



Sono un condomino in un edificio dove si stanno svolgendo contemporaneamente lavori sulle parti comuni e interventi privati in alcune unità immobiliari. Mi trovo in una situazione di incertezza riguardo alla corretta gestione dei pagamenti e delle relative detrazioni fiscali. In particolare, mi chiedo se i bonifici per i lavori privati debbano transitare dal conto corrente condominiale o se sia più appropriato effettuarli direttamente come singolo proprietario. Inoltre, vorrei sapere come l'amministratore dovrebbe comportarsi in merito alla comunicazione di questi interventi e se ci sono implicazioni per quanto riguarda il Superbonus e altre agevolazioni fiscali.

La gestione dei pagamenti e delle detrazioni fiscali per lavori privati in condominio richiede particolare attenzione per garantire la corretta applicazione delle normative vigenti. Nel caso specifico, è importante distinguere chiaramente tra i lavori sulle parti comuni e quelli di pertinenza esclusiva dei singoli condomini. Per quanto riguarda i lavori privati, ossia quelli realizzati all'interno delle singole unità immobiliari, è corretto che i relativi pagamenti vengano effettuati direttamente dal proprietario interessato, senza transitare dal conto corrente condominiale. Questo approccio permette una più chiara separazione delle spese e facilita la gestione delle detrazioni fiscali individuali. L'amministratore di condominio, in questo contesto, non ha l'obbligo di gestire o intermediare i pagamenti per i lavori privati, ma il suo ruolo rimane fondamentale per quanto concerne la comunicazione e il coordinamento degli interventi.

È consigliabile che l'amministratore includa nell'ordine del giorno delle assemblee condominiali un punto informativo sugli interventi privati in corso, senza entrare nel merito dei dettagli finanziari, al fine di garantire una gestione trasparente e armoniosa della vita condominiale. Per quanto riguarda le detrazioni fiscali, incluso il Superbonus, è importante sottolineare che gli interventi sulle singole unità immobiliari possono beneficiare delle agevolazioni previste dalla normativa, a condizione che rispettino i requisiti stabiliti. In particolare, per il Superbonus, gli interventi "trainanti" realizzati sulle parti comuni possono consentire la detrazione anche per interventi "trainati" effettuati nelle singole unità. Tuttavia, è fondamentale che ogni condomino conservi accuratamente tutta la documentazione relativa ai lavori privati, inclusi i bonifici effettuati, le fatture e le certificazioni tecniche, per poter usufruire correttamente delle detrazioni in sede di dichiarazione dei redditi.

L'amministratore, pur non gestendo direttamente questi aspetti per i lavori privati, può svolgere un ruolo di supporto fornendo informazioni generali sulle procedure da seguire e assicurandosi che gli interventi privati non interferiscano con quelli comuni. In conclusione, la corretta gestione dei lavori privati in condominio richiede una chiara separazione dei pagamenti e una attenta documentazione per garantire il pieno accesso alle detrazioni fiscali, nel rispetto delle normative vigenti e della vita condominiale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA