

Analisi e commenti

## Il fisco nel decreto “Agosto” - 8 Assemblee condominiali semplificate

16 Settembre 2020

Le deliberazioni che hanno ad oggetto il Superbonus 110% sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei soggetti e almeno un terzo del valore dell'edificio

immagine generica illustrativa

Il *Superbonus* fiscale 110%, valevole oltre che per i condomini anche per diversi altri soggetti, è stato introdotto dall'articolo 119 del decreto “Rilancio”. Com'è noto l'agevolazione consiste nella possibilità di usufruire di una detrazione d'imposta pari al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo. Gli interventi riguardano l'efficienza energetica, la riduzione del rischio sismico, nonché l'installazione di impianti fotovoltaici e di accumulo integrato e l'installazione negli edifici di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici. La guida dedicata “**Superbonus 110%**” dell'Agenzia delle Entrate consente di approfondire tutti gli elementi riguardanti la maxi-detrazione.

Con riferimento ai condomini e limitatamente alle opere rientranti nel *Superbonus* fiscale, l'**articolo 63** del decreto legge n. 104/2020 ha introdotto una semplificazione nei procedimenti delle assemblee condominiali, apportando alcune modifiche all'articolo 1136 del codice civile, disciplinante la costituzione delle assemblee condominiali e la validità delle deliberazioni.

Sebbene il *quorum* costitutivo sia rimasto immutato, con tale norma è cambiata, invece, la validità di alcune decisioni. E' stato, infatti, equiparato il *quorum* previsto per le delibere da assumere con la maggioranza assoluta al *quorum* necessario per le delibere da assumere con la maggioranza qualificata.

Con riferimento ai *quorum* deliberativi, in assenza della indicata modifica normativa, gli interventi che danno diritto alle agevolazioni per essere approvati dall'assemblea condominiale avrebbero

avuto bisogno, in base alle loro caratteristiche tecniche, della maggioranza assoluta, cioè dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti rappresentante almeno un terzo del valore dell'edificio, oppure della maggioranza qualificata, cioè della maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Tenuto conto dei tempi relativamente brevi previsti per poter usufruire del *Superbonus* e della possibile interferenza degli interventi relativamente ai quali sarebbe stato necessario assumere decisioni con quorum distinti, l'articolo 63 del decreto legge n. 104/2020 ha disposto che le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi ad oggetto l'approvazione di tutti gli interventi rientranti nella detrazione d'imposta pari al 110% delle spese, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei soggetti intervenuti all'assemblea e almeno un terzo del valore dell'edificio.

### ***continua***

La ***prima puntata*** è stata pubblicata giovedì 27 agosto 2020

La ***seconda puntata*** è stata pubblicata lunedì 31 agosto 2020

La ***terza puntata*** è stata pubblicata giovedì 3 settembre 2020

La ***quarta puntata*** è stata pubblicata lunedì 7 settembre 2020

La ***quinta puntata*** è stata pubblicata mercoledì 9 settembre 2020

La ***sesta puntata*** è stata pubblicata venerdì 11 settembre 2020

La ***settima puntata*** è stata pubblicata lunedì 14 settembre 2020

di

**Annamaria Zampino**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/fisco-nel-decreto-agosto-8-assemblee-condominiali-semplificate>