

Prot. n.265/C/2015

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 10 Settembre 2015

Oggetto: **Detrazione IRPEF del 50% per i “mini condomini” – Nuovi chiarimenti dell’AdE -**

Riconosciuta la detrazione IRPEF del “50%” per le spese, sostenute nel 2014, relative ad interventi di ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di un “**condominio minimo**”, anche se le stesse siano state pagate direttamente dai singoli condomini *pro quota*, purché venga richiesto il codice fiscale del condominio e sia presentata un’apposita comunicazione.

Questo il principale chiarimento contenuto nella **Risoluzione n.74/E del 27 agosto 2015**, in risposta ad un’istanza di interpello, in materia di lavori di recupero edilizio su parti comuni condominiali “minimi”, ossia edifici composti da non più di otto unità abitative^[1].

Nel caso di specie, in un edificio composto da tre appartamenti distintamente accatastati, sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia nei mesi di giugno e luglio 2014.

Le spese per tali lavori sono state sostenute “*pro quota*” da ciascuno dei condomini, i quali hanno provveduto al pagamento singolarmente, ognuno con un apposito bonifico dal proprio conto corrente, indicando il proprio codice fiscale e non quello del condominio (non ancora richiesto agli Uffici dell’Agenzia delle Entrate).

Sul punto si era già espressa l’Agenzia delle Entrate con la C.M. n. 11/E/2014, nella quale è stato precisato che nelle ipotesi di lavori di ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di un “condominio minimo”, **i singoli condomini**, per poter fruire della **detrazione IRPEF** per le relative spese sostenute, **devono obbligatoriamente richiedere il codice fiscale** del condominio ed eseguire tutti gli adempimenti a nome del condominio stesso. Nella medesima Circolare è stato, altresì, chiarito che i bonifici per il pagamento delle spese devono indicare sia il codice fiscale del condominio che quello del condomino che effettua il pagamento^[2].

Con la Risoluzione n.74/E/2015 l’Agenzia delle Entrate, pur confermando i precedenti chiarimenti, riconosce ora una possibile sanatoria per le spese sostenute nel 2014 in assenza di richiesta del codice fiscale da parte del “mini condominio”.

In particolare, viene **riconosciuta ugualmente l’agevolazione IRPEF ai condomini** che hanno effettuato i pagamenti *pro quota*, senza l’indicazione del C.F. del condominio, **a condizione che, entro il termine della dichiarazione dei redditi dell’anno 2014:**

- sia **presentata** all'Ufficio territoriale competente dell'Agenzia delle Entrate la **domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio**;
- sia stata **versata** dal condominio (con il relativo C.F. attribuito), mediante F24, la **sanzione minima di 103,29 euro**, per omessa richiesta del codice fiscale;
- il condominio invii una **comunicazione** in carta libera all'ufficio delle Entrate competente in relazione all'**ubicazione del condominio**, nella quale devono essere specificati:
 - le generalità e il codice fiscale di ciascun condomino;
 - i dati catastali delle rispettive unità immobiliari;
 - i dati dei bonifici dei pagamenti effettuati, da ciascun condomino, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
 - la richiesta di considerare il condominio quale soggetto che ha effettuato gli interventi;
 - le fatture emesse dalle ditte nei confronti dei singoli condòmini, da intendersi riferite ai lavori effettuati sul condominio.

Eseguita tale procedura, ogni condomino potrà inserire le spese sostenute nel periodo d'imposta 2014 nel modello Unico PF 2015 da presentare entro il prossimo 30 settembre o, se ha utilizzato il 730, nel modello 730 integrativo da presentare entro il 26 ottobre 2015.

[1] Si ricorda che, a seguito della recente riforma della disciplina civilistica del condominio, operata dalla legge 220/2012, l'attuale art. 1129 del c.c. stabilisce che, per i condomini composti da meno di 8 unità, non è necessaria la nomina di un amministratore.

[2] Cfr. ANCE ["IRPEF – IMU: I chiarimenti della C.M. 11/E/2014"- ID n. 16339 del 26 maggio 2014.](#)

Distinti saluti



ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)