



Direzione Centrale Normativa

Roma, 27 agosto 2015

OGGETTO: *Interpello art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 - Condominio minimo - Detrazione spese per interventi edilizi - art. 16-bis del DPR n. 917 del 1986*

ESPOSIZIONE DEL QUESITO

L'istante rappresenta che sulle parti comuni di un edificio, composto da tre appartamenti distintamente accatastati (di rispettiva proprietà esclusiva propria e dei suoi due fratelli), sono stati effettuati interventi edilizi nei mesi di giugno e luglio 2014, dopo avere richiesto le autorizzazioni previste al competente ufficio comunale.

I pagamenti relativi agli interventi sono stati effettuati, pro quota da ciascuno dei proprietari, mediante l'apposita procedura di bonifico bancario prevista per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione edilizia fiscalmente agevolati.

Considerato che i lavori sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio senza che fosse stato richiesto il codice fiscale del condominio, l'istante chiede chiarimenti in merito alla possibilità di poter fruire, per le spese sostenute, della detrazione prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente ritiene di poter fruire della detrazione prevista per le ristrutturazioni edilizie e di poter detrarre la quota parte effettivamente pagata per i lavori, risultante dalle fatture e dai bonifici bancari.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, originariamente introdotta dall'art. 1 della legge n. 449 del 1997 e più volte prorogata, è stata resa permanente mediante l'introduzione dell'art.16-bis nel Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR) ad opera del decreto-legge n. 201 del 2011. La relazione illustrativa al disegno di legge di conversione del citato decreto-legge n. 201 del 2011 dà atto che, nel confermare sia l'ambito oggettivo e soggettivo di applicazione della citata legge n. 449 del 1997, sia le condizioni di spettanza del beneficio fiscale, si è inteso fare salvo il consolidato orientamento di prassi formatosi in materia.

L'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera a), del TUIR considera agevolabili gli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'edilizia), effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali. Trattasi, rispettivamente, degli interventi di manutenzione ordinaria (lett. a), di manutenzione straordinaria (lett. b), di restauro e di risanamento conservativo (lett. c), e di ristrutturazione edilizia (lett. d).

Con specifico riferimento a siffatta tipologia di interventi, il Ministero delle finanze, con circolare n. 57/E del 24/02/1998, ha precisato che “... *i documenti giustificativi [es. fatture] devono essere intestati al condominio*” e che, relativamente alle modalità di pagamento, “... *il bonifico deve recare il codice*

fiscale dell'amministratore del condominio o di uno qualunque dei condomini che provvede al pagamento, nonché quello del condominio".

In sostanza, per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali, la fruizione dell'agevolazione è subordinata, fin dall'entrata in vigore della legge n. 449 del 1997 (che ha introdotto la detrazione in esame), alla circostanza che sia il condominio ad essere intestatario delle fatture e ad eseguire, nella persona dell'amministratore o di uno dei condòmini, tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa, compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale.

Coerentemente, i modelli di dichiarazione dei redditi, per i lavori eseguiti su parti comuni di edifici residenziali, richiedono a partire dal periodo di imposta 1998 indicazione del codice fiscale del condominio (cfr. modello 730/1999 e UNICO 1999 relativi al periodo di imposta 1998).

Pertanto, quanto precisato dall'Agenzia delle entrate con circolare 21 maggio 2014, n. 11 (paragrafo 4.3), sia con riguardo alla detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, sia con riguardo al condominio quale sostituto d'imposta, non ha portata innovativa, ma si pone in continuità con le disposizioni richiamate e con le precedenti circolari del Ministero delle finanze e dell'Agenzia delle entrate.

Peraltro, a seguito della recente riforma della disciplina civilistica del condominio, operata con la legge n. 220 del 2012, anche l'art. 2659, n. 1, del codice civile prevede espressamente l'obbligo di indicare nelle note di trascrizione per gli atti riguardanti i condominii *"l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale"* del condominio stesso.

Ciò premesso, si evidenzia che nel caso prospettato l'istante ha effettuato il pagamento degli interventi edilizi riguardanti le parti comuni mediante l'apposito bonifico bancario dal proprio conto corrente, indicando il proprio codice fiscale e non quello del condominio (non richiesto agli Uffici dell'Agenzia delle entrate).

In relazione al pagamento mediante l'apposito bonifico bancario, si evidenzia che a decorrere dal 1° luglio 2010, in base alla previsione di cui all'art. 25 del DL. n. 78 del 2010, le banche e le Poste Italiane SPA operano una ritenuta (dell'8 per cento a decorrere dal 1° gennaio 2015) a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta.

A seguito dell'entrata in vigore di tale disposizione, l'Agenzia delle entrate, con circolare n. 40 del 28/07/2010, ha coordinato le diverse disposizioni applicabili in tema di ritenute. Infatti, i condominii in qualità di sostituti di imposta sono tenuti ad operare, tra l'altro, le ritenute previste dagli articoli 25 e 25-ter del DPR n. 600 del 1973, sui corrispettivi dovuti, rispettivamente, per prestazioni di lavoro autonomo e relative a contratti d'appalto di opere o servizi.

In tali ipotesi, in considerazione del carattere speciale della disciplina di cui all'art. 25 del DL n. 78 del 2010, al fine di evitare che le imprese e i professionisti che effettuano prestazioni di servizi o cessioni di beni per interventi di recupero del patrimonio edilizio o di riqualificazione energetica degli edifici subiscano più volte il prelievo alla fonte sullo stesso corrispettivo, l'Agenzia ha chiarito che dovrà essere applicata la sola ritenuta prevista dal predetto decreto legge n. 78 del 2010. Quindi, i condominii che, per avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per tali interventi, eseguono i pagamenti mediante bonifici bancari o postali non devono operare su tali somme le ritenute ordinariamente previste dal DPR 600 del 1973.

Al riguardo, per quanto attestato nell'istanza, nel caso in esame il pagamento con l'apposito bonifico bancario/postale è stato effettuato da parte di tutti i fratelli (condòmini) e, quindi, non c'è stato pregiudizio al rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta disposta dall'art. 25 del DL n. 78 del 2010 all'atto dell'accredito del pagamento.

Per accedere alla detrazione è comunque necessario che, entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2014, in cui sono state sostenute le spese:

- sia presentata a un Ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate la domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio, mediante il modello AA5/6;
- sia stata versata dal condominio, con indicazione del codice fiscale attribuito, la sanzione prevista dall'art. 13, comma 1, lett. a), del DPR n. 605 del 1973, per l'omessa richiesta del codice fiscale, nella misura minima di euro 103,29, mediante il modello F24, utilizzando il codice tributo 8912;
- il condominio invii una comunicazione in carta libera all'Ufficio dell'Agenzia delle entrate competente in relazione all'ubicazione del condominio.

Nella comunicazione, unica per tutti i condòmini, deve essere specificato, distintamente per ciascun condomino:

- le generalità e il codice fiscale;
- i dati catastali delle rispettive unità immobiliari;
- i dati dei bonifici dei pagamenti effettuati 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 al condominio.

Ciascun condomino, nel presupposto che la ripartizione delle spese corrisponda ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile per la suddivisione delle spese, potrà inserire le spese sostenute nel periodo d'imposta 2014 nel modello UNICO PF 2015 da presentare entro il 30 settembre 2015 o, se ha già presentato il modello 730/2015, nel modello 730/2015 integrativo da presentare entro il 26 ottobre 2015, considerato che il termine di presentazione del modello (25 ottobre) cade in un giorno festivo.

In particolare, nel modello UNICO PF 2015 nei righi da RP41 a RP47, nella colonna 3 (codice fiscale), dovrà essere inserito il codice fiscale del condominio e nei righi RP51 o RP52 dovrà essere barrata la casella 2 (condominio).

Nel modello 730/2015 nei righi da E41 a E44, nella colonna 3 (codice fiscale), dovrà essere inserito il codice fiscale del condominio e nei righi E51 o E52 dovrà essere barrata la casella 2 (condominio). Si ricorda che, non essendo stato nominato in via facoltativa un amministratore di condominio, non deve essere compilato il quadro AC del modello UNICO PF (Cfr. Circ. n. 204 del 2000), in cui è prevista l'indicazione, tra l'altro, dei dati catastali degli immobili condominiali. Tali dati dovranno essere specificati nella comunicazione, unica per tutti i condòmini, all'Ufficio dell'Agenzia delle entrate competente in relazione all'ubicazione del condominio, in precedenza richiesta.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE