Prot. n. 185/C/2019

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 16 Luglio 2019

Oggetto: **Recupero del lastrico solare, i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate.**

Il condòmino che ha sostenuto per intero le spese per il rifacimento del lastrico solare può fruire della detrazione fiscale spettante per gli interventi di recupero edilizio sul totale delle spese sostenute e non solo su quelle a lui imputabili in base alla tabella millesimale, sempre entro il limite massimo di spesa previsto per la propria unità immobiliare.

Questo è il recente chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la risposta n.219 del 28 giugno 2019 che affronta, nuovamente, il tema della fruibilità per intero della detrazione spettante in caso il recupero edilizio, nell'ipotesi in cui tutte le spese dei lavori effettuati sulle parti comuni siano state sostenute da un solo condomino.

Nel caso di specie, il contribuente proprietario di un immobile all'interno di un edificio composto da due unità immobiliari, avendo affrontato interamente le spese di ripristino di un lastrico solare di cui ha l'uso esclusivo, chiede chiarimenti all'Amministrazione finanziaria sulla possibilità di fruire della detrazione spettante in caso di interventi di recupero edilizio sull'intera spesa sostenuta e non su quella a lui spettante in base alle quote millesimali.

Si ricorda, infatti, che ai sensi dell'art. 16-bis del DPR 917/86 gli interventi di recupero effettuati sulle parti comuni condominiali sono agevolabili attraverso la fruizione della detrazione IRPEF del 50% delle spese sostenute, fino ad un ammontare di 96.000 euro per unità immobiliare.

In linea generale, in caso di lavori effettuati sulle parti comuni condominiali, il singolo condòmino usufruisce della detrazione in relazione ai criteri di ripartizione delle spese definiti dall'art. 1123 del codice civile e cioè, salvo diversa convenzione, in misura proporzionale al valore della sua proprietà.

Nel caso specifico del lastrico solare, poi, l'art. 1126 del codice civile precisa che quando "l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".

Nel caso prospettato all'Agenzia, in cui si configura l'ipotesi di un condominio minimo costituito da due unità immobiliari appartenenti a due diversi proprietari, il soggetto che ha eseguito i lavori è, inoltre, in possesso di una dichiarazione scritta, con cui l'altro condomino dichiarava di non partecipare alla spesa.

Tale dichiarazione consente, a parere dell'Agenzia, di ritenere che sia possibile, nel caso specifico, derogare ai criteri legali di ripartizione delle spese previsti dal codice civile. Pertanto, riguardo ai lavori effettuati sulla parte comune condominiale il contribuente "avrà diritto a fruire dell'agevolazione fiscale per il totale delle spese sostenute, anche eccedenti rispetto a quelle a lui imputabili in base alla quota condominiale, comunque entro il limite massimo attualmente previsto di euro 96.000".

In sostanza il condomino potrà sfruttare per intero il limite massimo di spesa riferito alla propria unità immobiliare, ma non potrà avvalersi del limite di spesa relativo alle altre unità immobiliari.

Cordialità

ANCE RAGUSA
Il VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)