

Risposta n. 219

OGGETTO: *Lastrico solare interventi di recupero del patrimonio edilizio - Art. 16-bis del TUIR.
Interpello articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212.*

QUESITO

L'istante rappresenta di essere proprietario di un immobile facente parte di una bifamiliare (a due piani) e di avere l'uso esclusivo del lastrico solare posto a copertura dell'intero fabbricato.

Nel 2016 ha eseguito lavori di ripristino del lastrico solare ammalorato che causava infiltrazioni d'acqua piovana nella sottostante unità di sua proprietà, facendosi carico dell'intera spesa, come si evince da fattura e bonifico allegati all'istanza.

Precisa che il pagamento dell'intero importo è stato eseguito da lui mediante bonifico bancario per ristrutturazioni ai fini del bonus per agevolazioni fiscali.

In corso di compilazione del modello 730, ha avuto pareri discordanti circa la possibilità di applicare il recupero fiscale all'intera spesa sostenuta e, nell'incertezza, ha indicato ai fini dell'agevolazione, il 50% dell'importo del bonifico anche se il titolare dell'altra proprietà, facente parte della bifamiliare, non ha ritenuto partecipare alla spesa e ne ha rilasciato dichiarazione firmata.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, avendo pagato l'intero ammontare dei lavori, ritiene di poter fruire della prevista detrazione fiscale sull'intera somma presentando una dichiarazione integrativa del proprio modello 730.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 16-*bis*, del DPR 22 dicembre 1986, n. 917, recante il Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), disciplina la detrazione spettante, ai fini IRPEF, per le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

In particolare, la lettera *a*), del citato art. 16-*bis* 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 di cui all'art. 1117 del codice civile. 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).

Il regime del condominio negli edifici si instaura, per legge, nel fabbricato nel quale esistono più piani o porzioni di piano, che appartengono in proprietà esclusiva a persone diverse, ai quali è legato un certo numero di cose, impianti e servizi comuni.

Ne consegue che, in un edificio composto da più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a persone diverse (quindi anche solo due), la disciplina delle cose, degli impianti e dei servizi di uso comune, legati ai piani o alle porzioni di piano dalla relazione di accessorietà, sia per quanto riguarda la disposizione sia per ciò che concerne la gestione, è regolata dalle norme sul condominio.

Per la ripartizione delle spese relative alle parti comuni alle unità immobiliari l'art. 1123 del codice civile prevede che *“Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la*

prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione."

In particolare, per quanto concerne la determinazione della spesa ammissibile alla detrazione per i lavori riguardanti il lastrico solare l'art. 1126 del codice civile stabilisce 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."*

Tale criterio di ripartizione si ritiene possa essere superato nel caso in esame in cui, in conformità al citato art. 1123 del codice civile, l'altro condomino dell'unità bifamiliare, con dichiarazione scritta, ha permesso l'esecuzione dei lavori e il sostenimento delle relative spese da parte dell'istante, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese condominiali.

Pertanto, il contribuente, nel presupposto che siano rispettate le condizioni richieste dalla normativa che disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, con riguardo alla parte comune condominiale, avrà diritto a fruire della detrazione in esame 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 altri termini, per i lavori condominiali il condomino istante può sfruttare interamente il limite di spesa previsto per la propria unità immobiliare, ma non può avvalersi dei limiti attribuibili all'altra unità immobiliare facente parte del medesimo condominio.

Per completezza si fa presente che, come chiarito con la circolare n. 7 del 2018 (pag. 221), per beneficiare della detrazione per i lavori eseguiti sulle parti comuni, non è più necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle

ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto, a condizione che non vi sia stato pregiudizio al rispetto, da parte delle banche e di Poste Italiane SPA, dell'obbligo di operare la prescritta ritenuta all'atto dell'accredito del pagamento.

In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di un condominio minimo per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico. Ogni condòmino che ha eseguito il bonifico per la propria quota di competenza dovrà riportare in dichiarazione il proprio codice fiscale.

Naturalmente, il contribuente è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio e, se si avvale dell'assistenza fiscale, ad esibire ai CAF o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto all'agevolazione, un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente