
Lavori di ristrutturazione in piccolissimi condomini: per la detrazione fiscale del 50% serve il codice fiscale

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 1 Settembre 2015

affinché le spese di ristrutturazione del condominio possano essere dedotte dai singoli condomini è necessario che il condominio (anche piccolo: due o tre appartamenti) sia titolare di codice fiscale: nel caso in cui le spese siano state sostenute e il condominio non sia titolare di codice fiscale è necessario che entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi al periodo di imposta in cui si chiede la detrazione sia presentata all'Agenzia delle Entrate la domanda di attribuzione del codice fiscale del condominio

L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 74/E, del 27 agosto 2015, ha chiarito che in caso di lavori di ristrutturazione su condomini minimi, quando i bonifici sono stati effettuati direttamente dai singoli proprietari, la detrazione per ristrutturazione (detrazione 50%) non si perde a condizione che venga richiesta l'attribuzione del codice fiscale "cumulativo".

Il dubbio avanzato

Tramite un'istanza di interpello un contribuente 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.

La domanda rivolta all'Agenzia delle Entrate tramite l'istanza di interpello è finalizzata a sapere, considerato che i lavori sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio senza che fosse stato richiesto il codice fiscale del condominio, se c'era ugualmente la possibilità di poter fruire, per le spese sostenute, della detrazione prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Le spese di ristrutturazioni: le ultime novità

La detrazione fiscale delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del DPR 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi).

Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 e inserita tra gli oneri detraibili dall'Irpef.

La detrazione è pari al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare; tuttavia, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al 50% la misura della detrazione e a 96.000 euro l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.

Questi maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la legge di Stabilità 2015 (legge n. 190 del 23 dicembre 2014) ha prorogato al 31 dicembre 2015 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Dall'1 gennaio 2016 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

La legge di Stabilità 2015 ha, inoltre, prorogato la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

Per questi acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015.

A prescindere dalla somma spesa per i lavori di ristrutturazione, la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro e ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Infine, fino al 31 dicembre 2015 è prevista una detrazione più elevata per le spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità, se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive.

La detrazione è pari al 65% delle spese effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2015.

L'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione non può superare l'importo di 96.000 euro.

Tra le principali regole e i vari adempimenti che negli ultimi anni hanno subito modifiche si segnala, infine:

- l'abolizione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara ;
- l'aumento della percentuale (dal 4 all'8%) della ritenuta d'acconto sui bonifici che banche e Poste hanno l'obbligo di operare ;
- l'eliminazione dell'obbligo di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori ;

- la facoltà riconosciuta al venditore, nel caso in cui l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori sia ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile ;
- l'obbligo per tutti i contribuenti di ripartire l'importo detraibile in 10 quote annuali; dal 2012 non è più prevista per i contribuenti di 75 e 80 anni la possibilità di ripartire la detrazione, rispettivamente, in 5 o 3 quote annuali ;
- l'estensione dell'agevolazione agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Interventi su parti comuni

E' possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

In particolare, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

- 50% delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015, con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare ;
- 36%, con il limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, delle somme che saranno spese dal 1° gennaio 2016.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e va suddivisa fra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa e che hanno diritto alla detrazione.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione.

La risposta dell'Agenzia delle Entrate

L’Agenzia delle Entrate evidenzia preliminarmente che il Ministero delle Finanze, con circolare n. 57/E del 24/02/1998, aveva precisato che “... *i documenti giustificativi 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 condomini, 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 .

I tecnici delle Entrate confermano 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, che 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; inoltre, i tecnici stessi, ricordano che a seguito della recente riforma della disciplina civilistica del condominio, operata con la legge n. 220 del 2012, anche l’art. 2659, n. 1, c.c., ha previsto 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.

La soluzione

L’Agenzia delle Entrate prende atto che, nel caso in esame, 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 dall’1 luglio 2010, in base alla previsione di cui all’art. 25 del D.L. n. 78 del 2010, le banche e le Poste Italiane SPA operano una ritenuta (dell’8% a decorrere dall’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.

Al fine di beneficiare della detrazione, osservano i tecnici delle Entrate , è comunque necessario che, entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all’anno 2014, in cui sono state sostenute le spese:

1. sia presentata a un Ufficio territoriale dell’Agenzia delle Entrate la domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio, mediante il modello AA5/6;

2. 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;
3. 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 condomini, deve essere specificato, distintamente per ciascun condomino:
 1. le generalità e il codice fiscale;
 2. i dati catastali delle rispettive unità immobiliari;
 3. i dati dei bonifici dei pagamenti effettuati per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
 4. la richiesta di considerare il condominio quale soggetto che ha effettuato gli interventi;
 5. le fatture emesse dalle ditte nei confronti dei singoli condomini, da intendersi riferite al condominio.

1 settembre 2015

Federico Gavioli