

## Agevolazione IRPEF del 36%: anche per i condomini l'agevolazione è ampia

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 9 marzo 2010

estesa anche ai lavori condominiali l'agevolazione IRPEF del 36% per lavori di ristrutturazione sulle parti comuni

Ristrutturazioni edilizie ad ampio raggio anche i per i condomini: l'Amministrazione Finanziaria riconosce la detrazione Irpef del 36 per cento per i lavori di ristrutturazione realizzati su tutte le parti comuni degli immobili residenziali e non solo su alcune di esse. E' il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 7/E del 12 febbraio 2010, secondo cui il raggio d'azione del bonus ristrutturazioni per i lavori condominiali include ogni tipo di opera di manutenzione, restauro o risanamento eseguita sulle parti comuni dell'edificio, secondo la definizione contenuta nell'articolo 1117 del codice civile.

Alla base dell'intervento dei tecnici delle Entrate c'è una istanza di interpello di una associazione che ha chiesto chiarimenti in merito all'applicazione della detrazione IRPEF del 36%, prevista dall'art. 1 della legge n. 449 del 1997 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle spese sostenute per gli interventi edilizi di cui all'art. 31 della legge 457 del 1978, realizzati su parti comuni di edifici residenziali, nella considerazione che le diverse pronunce dell'amministrazione finanziaria non sembrerebbero connotate da uniformità interpretativa.

In particolare, l'Associazione ha chiesto all'Agenzia delle Entrate di chiarire se siano interessati dall'agevolazione i soli lavori eseguiti sulle parti condominiali individuate dall'articolo 1117, n. 1, del codice civile o anche quelli eseguiti sulle parti individuate dai successivi numeri 2 e 3 del medesimo articolo.

### Il bonus ristrutturazione per il condominio

La legge 27 dicembre 1997 n. 449 e successive modificazioni e integrazioni prevede che la detrazione del 36 per cento delle spese effettivamente sostenute si calcola su un limite

massimo di spesa di 48.000 euro per ciascun anno. Dal primo ottobre 2006, tale limite massimo di spesa deve essere riferito alla singola unità immobiliare. Quindi, se il condominio è proprietario di più immobili sui quali ha eseguito i lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare il limite di 48.000 euro per ciascuno di essi.

Inoltre, detto importo non si cumula con le spese eventualmente sostenute da ogni condomino per interventi di ristrutturazione realizzati nella propria abitazione.

L'agevolazione fiscale spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputata da parte dell'amministratore in base alla tabella millesimale.

È necessario, però, che detta quota sia stata realmente versata al condominio entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si richiede la detrazione. La detrazione deve essere ripartita in 10 anni; tuttavia per gli interventi effettuati da soggetti anziani, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, la detrazione può essere ripartita in un periodo inferiore di tempo rispetto ai dieci anni previsti dalla norma e precisamente in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo per i soggetti di età non inferiore rispettivamente a 75 ed 80 anni.

Inoltre, nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di interventi relativi alla stessa unità immobiliare, iniziati successivamente al primo gennaio 2002, ai fini del computo del limite massimo delle spese detraibili (48.000 euro) occorre tener conto delle spese già sostenute.

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31, lettere a), b), c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457).

In particolare, la detrazione Irpef riguarda le spese sostenute per eseguire interventi sulle parti comuni di edifici residenziali, di manutenzione ordinaria, straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia.

Tra le spese per le quali compete la detrazione sono comprese inoltre:

1. eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
2. realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
3. adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

## L'analisi delle Entrate

I tecnici delle Entrate evidenziano , in riferimento alle spese relative agli interventi edilizi sulle parti comuni interessate dalla agevolazione, che l'articolo 1 della legge 449/1997 rinvia alle parti condominiali indicate dall'art. 1117, n. 1, del codice civile mentre il relativo regolamento di attuazione, adottato con il Decreto interministeriale 18 febbraio 1998 n. 41 e successive modificazioni, menziona genericamente l'art. 1117 c.c.

La norma civilistica indica quali parti condominiali:

1. il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2. i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune;
  
3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e, inoltre, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

L'Agenzia delle Entrate con documenti di prassi ministeriale (cfr. circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, circolare 121 dell'11 maggio 1998) ha ritenuto agevolabili le spese di manutenzione della casa del portiere, contemplata tra le parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 n. 2, c.c., e, tra i servizi igienico-sanitari, ha individuato i lavori di nuova costruzione e rifacimento della fognatura che e' contemplata al n. 3 dell'art. 1117 c.c.

Per converso la risoluzione n. 84/2007, fornendo nel documento di prassi ministeriale una interpretazione letterale del dato normativo, ha precisato che la legge n. 449/1997 si riferisce ai soli lavori eseguiti sulle parti comuni degli edifici residenziali elencate nel n. 1 dell'art. 1117 c.c. e che, pertanto, sono esclusi dal beneficio i lavori eseguiti sulle altre parti comuni, elencate nei successivi numeri 2 e 3 del medesimo articolo 1117 c.c.

Il menzionato contrasto riscontrabile sul piano normativo e di prassi per quanto riguarda l'agevolazione relativa agli interventi sulle parti comuni dell'edificio va definito in aderenza al dettato del regolamento di attuazione approvato con il decreto n. 41 del 1998 e successive modificazioni, il quale risulta maggiormente rispondente alla finalità della previsione agevolativa, tesa ad incentivare gli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo esistente facendo emergere, nel contempo, la base imponibile fiscale.

Le conclusioni

Con la risoluzione oggetto del presente commento , i tecnici delle Entrate, riconoscono che la detrazione deve intendersi riconosciuta per gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) realizzati dal condominio su tutte le parti comuni dell'edificio residenziale, come definite dall'art. 1117, nn. 1, 2 e 3 del codice civile.

9 marzo 2010

Federico Gavioli

**Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l**

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l