

## LE DETRAZIONI FISCALI IN UN MINICONDOMINIO

Di Luca Salvetti

Come noto le agevolazioni per il **recupero edilizio** (detrazione del 50%) e per la **riqualificazione energetica** (detrazione del 65%) spettano anche per gli interventi effettuati su tutte le **parti comuni condominiali** di edifici residenziali, così come individuate dall'art. 1117 c.c..

Le parti comuni sono rinvenibili anche nei cosiddetti “**condomini minimi**” o “**mini-condomini**”, ovvero quegli edifici con meno di **otto proprietari** che, ad eccezione degli articoli 1129 c.c. (obbligo di nomina dell'amministratore) e 1138 c.c. (obbligo formazione del regolamento), seguono di pari passo la disciplina prevista per i condomini.

Sin dall'introduzione di dette agevolazioni fiscali (nell'ormai lontano 1997 per quanto riguarda gli interventi di recupero edilizio), la poca chiarezza circa le modalità e gli adempimenti richiesti ai fini della fruizione di tali detrazioni per interventi su mini-condomini ha costituito un grande problema sia per i contribuenti che per gli operatori del settore.

### Condominio minimo: che cos'è?

In seguito alle modifiche normative apportate dalla Legge n. 220 del 2012 all'art. 1129 c.c., siamo di fronte ad un **condominio minimo** (anche detto **mini-condominio**) quando l'edificio è composto da un numero non superiore a **otto condomini**.

A tali edifici risultano applicabili le norme civilistiche relative al condominio ad eccezione degli articoli 1129 e 1138 c.c.; infatti, in virtù della ridotta dimensione, il Legislatore ha voluto alleggerire i condòmini da due obblighi piuttosto gravosi:

- la **nomina dell'amministratore** (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un conto corrente dedicato esclusivamente al condominio),
- la **formazione del regolamento** di condominio (necessario in caso di più di dieci condòmini).

## I requisiti iniziali per fruire della detrazione

---

Nonostante le predette semplificazioni, sin dall'inizio l'Agenzia delle Entrate ha sostenuto che i documenti e i pagamenti dovessero essere **intestati direttamente al condominio** (sancendo in tal modo l'obbligo di richiesta del codice fiscale) sottolineando, con la Circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, che: "*... in caso di spese relative alle parti comuni, i documenti giustificativi devono essere intestati al condominio*" e che: "*... 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*".

Nonostante la consolidata giurisprudenza e la chiarezza della predetta Circolare sul punto, la prassi ha sostenuto per anni la mancata necessità di costituzione del condominio e la richiesta del codice fiscale qualora lo stesso non fosse costituito da più di quattro proprietari (dal 2012 otto proprietari).

### La conferma dell'obbligo del codice fiscale

---

Nella Circolare n. 11/E del 21 maggio 2014, l'Agenzia delle Entrate, rispondendo ai quesiti posti in materia di IRPEF, ribadisce che il condominio **nasce automaticamente**, senza bisogno di alcuna preventiva deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono un edificio su un suolo comune, ovvero qualora l'unico proprietario ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva.

In tale sede viene poi ribadita **l'obbligatorietà** della richiesta del codice fiscale, dell'intestazione dei documenti in capo al condominio e, per quanto concerne i pagamenti, la necessità di effettuare i bonifici indicando, oltre al codice fiscale del condominio, anche quello del condòmino che effettua il pagamento.

Viene altresì riconosciuto il mancato obbligo di aprire un conto corrente dedicato esclusivamente al condominio, in quanto è stata esplicitata la possibilità di trarre il pagamento indifferentemente sul conto corrente bancario o postale di uno dei condòmini, a tal fine delegato dagli altri, ovvero su conto appositamente istituito.

## Adempimenti per correggere i comportamenti errati

Con la Risoluzione n. 74/E del 27 agosto 2015 l'Agenzia delle Entrate indica gli adempimenti necessari a **sanare la mancata richiesta** del codice fiscale del condominio e poter accedere alle detrazioni nel caso di interventi su parti comuni effettuati nel 2014.

In questa sede l'Agenzia delle Entrate inizia a sostenere che, nonostante non siano state formalmente rispettate le necessarie procedure per poter beneficiare delle agevolazioni, per l'Erario non c'è stato pregiudizio in termini di entrate tributarie in quanto, in luogo della ritenuta prevista dagli articoli 25 e 25-ter del DPR n. 600 del 1973, sui corrispettivi dovuti dal condominio per prestazioni di lavoro autonomo e relative a contratti d'appalto di opere o servizi, è stata operata la **ritenuta** disposta dall'art. 25 del DL n. 78 del 2010, applicata da parte delle **banche e di Posta Italiane Spa** all'atto dell'accredito del pagamento.

In merito alle modalità di compilazione del modello Unico PF 2015, l'Agenzia delle Entrate indica le seguenti linee guida:

- nei righi da RP41 a RP47 (da E41 a E44 nel modello 730/2015), nella colonna 3 (codice fiscale), dovrà essere inserito il codice fiscale del condominio;
- nei righi RP51 o RP52 (E51 o E52 nel modello 730/2015) dovrà essere barrata la casella 2 (condominio).

Altra preziosa indicazione concerne la compilazione del quadro AC del modello Unico PF, ovvero il quadro utilizzato dall'amministratore del condominio per comunicare annualmente all'Anagrafe Tributaria l'elenco dei fornitori del condominio, l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dallo stesso e i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni condominiali. Richiamando la Circolare del Ministero delle Finanze n. 204/E del 6 novembre 2000, viene ricordato che, qualora non sia stato nominato un amministratore di condominio (in quanto non obbligati), il **quadro AC** del modello UNICO PF **non deve essere compilato**.

## Il cambio di rotta e il nuovo orientamento dell'Agenzia delle

### Entrate

---

Con la recente Circolare n. 3 del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate, in risposta al quesito che chiedeva se i chiarimenti forniti con la Risoluzione n. 74/E del 2015 potessero valere anche per le spese sostenute nel 2015, ha rivisto la propria posizione.

Il deciso cambio di rotta, giustificato dall'esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, comporta che **non sia necessario** acquisire il codice fiscale del condominio minimo, fermo restando l'obbligo di effettuare i pagamenti mediante l'apposito bonifico bancario/postale con effettuazione della relativa ritenuta da parte delle banche e di Poste Italiane SPA (concetto già sostenuto nella Risoluzione n. 74/E/15).

### Nuove istruzioni

---

Non essendo più obbligatoria la richiesta del codice fiscale, il contribuente deve:

- inserire nei modelli dichiarativi le spese sostenute utilizzando il **codice fiscale del condòmino** che ha effettuato il relativo bonifico;
- dimostrare, in sede di controllo, che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio;
- se si avvale dell'assistenza fiscale, esibire ai CAF o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta, un'**autocertificazione** attestante la natura dei lavori e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

A conferma del **nuovo orientamento** nella Circolare in esame è espressamente precisato che: *“Devono ritenersi superate, pertanto, le indicazioni fornite con la circolare n. 11/E del 2014 e con la risoluzione n.74/E del 2015, salvi restando i comportamenti già posti in essere in attuazione di tali documenti di prassi”*.

**Casi pratici di compilazione**
**Condominio normale o mini-condominio con amministratore nominato:**

In questo caso:

- l'amministratore dovrà rilasciare una certificazione in cui attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla normativa e indichi la somma spettante al condòmino ai fini della detrazione;
- nei righe da E41 a E43 nel modello 730/2017 (da RP41 a RP47 nel Mod. Unico 2017 PF), nella colonna 3 (codice fiscale), dovrà essere inserito il codice fiscale del condominio;

SEZIONE III A - SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (DETRAZIONE DEL 36%, 50% o 65%)										
E41	ANNO		CODICE FISCALE	Interventi particolari	Acquisto, eredità o donazione	Numero rata	IMPORTO SPESA	N. d'ordine immobile	2012 (2013-2016 antisismico)	
	1	2							3	4
E41	2016		99999999999			1	10.000,00	1		
E42							,00			
E43							,00			

- nei righe E51 o E52 nel modello 730/2017 (da RP51 a RP52 nel Mod. Unico 2017 PF) dovrà essere barrata la casella 2 (condominio);

SEZIONE III B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI E ALTRI DATI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE										
E51	N. ord. immobile	Condominio	CODICE COMUNE		T/U	SEZ. URB./COMUNE CATAST.	FOGLIO	PARTICELLA		SUBALTERNO
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
E51	1	X						/		
E52								/		
E53	ALTRI DATI		CONDUTTORE (estremi registrazione contratto)				CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO		DOMANDA ACCATASTAMENTO	
	N. d'ordine immobile	Condominio	DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO	CODICE UFFICIO AGENZIA ENTRATE	DATA	NUMERO	PROVINCIA UFFICIO AGENZIA ENTRATE	
E53	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- l'amministratore dovrà compilare il quadro K Mod. 730/17 ovvero il quadro AC Mod. Unico 2017 PF per comunicare i dati catastali del condominio e i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi.

**Mini-condominio senza codice fiscale:**

In questo caso:

- se il contribuente si avvale dell'assistenza fiscale, è tenuto 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; inoltre, in caso di controllo, il contribuente sarà tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.
- nei righe da E41 a E43 nel modello 730/2017 (da RP41 a RP47 nel Mod. Unico 2017 PF), nella colonna 3 (codice fiscale), dovrà essere inserito il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il bonifico;

	ANNO	2012 (2013-2016 antisismico)	CODICE FISCALE	Interventi particolari	Acquisto, eredità o donazione	Numero rata	IMPORTO SPESA	N. d'ordine immobile
	1	2	3	4	5	8	9	10
E41	2016		RSSMRA51R29H910P			1	10.000,00	1
E42							,00	
E43							,00	

- nei righe E51 o E52 nel modello 730/2017 (da RP51 a RP52 nel Mod. Unico 2017 PF) dovrà essere barrata la casella 2 (condominio);

SEZIONE III B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI E ALTRI DATI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE										
N. ord. immobile	Condominio	CODICE COMUNE	T/U	SEZ. URB./COMUNE CATAST.	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
E51	1	X								
E52										
E53	ALTRI DATI		CONDUTTORE (estremi registrazione contratto)				CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO		DOMANDA ACCATASTAMENTO	
	N. d'ordine immobile	Condominio	DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO	CODICE UFFICIO AGENZIA ENTRATE	DATA	NUMERO	PROVINCIA UFFICIO AGENZIA ENTRATE	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- il condòmino che ha effettuato il bonifico NON dovrà compilare il quadro K Mod. 730/17 ovvero il quadro AC Mod. Unico 2017 PF.

**Mini-condominio con codice fiscale senza amministratore:**

In questo caso:

- data l'assenza dell'amministratore, il condòmino delegato ad eseguire i pagamenti (ovvero il rappresentante del condominio), NON può rilasciare alcuna certificazione simile a quella rilasciata dall'amministratore, in quanto non ricopre tale carica; data la lacuna normativa e la mancanza di chiarimenti ufficiali circa i documenti da presentare, se il contribuente si avvale dell'assistenza fiscale potrebbe essere utile esibire oltre che alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione simile a quella prevista per i mini-condomini senza codice fiscale.
- nei righi da E41 a E43 nel modello 730/2017 (da RP41 a RP47 nel Mod. Unico 2017 PF), nella colonna 3 (codice fiscale), dovrà essere inserito il codice fiscale del condominio;

SEZIONE III A - SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (DETRAZIONE DEL 36%, 50% o 65%)										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	ANNO	2012 (2013-2016 antisismico)	CODICE FISCALE	Interventi particolari	Acquisto, eredità o donazione	Numero rata	IMPORTO SPESA			N. d'ordine immobile
E41	2016		99999999999			1	10.000,00			1
E42							,00			
E43							,00			

- nei righi E51 o E52 nel modello 730/2017 (da RP51 a RP52 nel Mod. Unico 2017 PF) dovrà essere barrata la casella 2 (condominio);

SEZIONE III B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI E ALTRI DATI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	N. ord. immobile	Condominio	CODICE COMUNE	T/U	SEZ. URB./COMUNE CATAST.	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO		
E51	1	X								
E52										
	ALTRI DATI			CONDUTTORE (estremi registrazione contratto)			CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO		DOMANDA ACCATASTAMENTO	
	N. d'ordine immobile	Condominio	DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO	CODICE UFFICIO AGENZIA ENTRATE	DATA	NUMERO	PROVINCIA UFFICIO AGENZIA ENTRATE	
E53										

- il condòmino che ha effettuato il bonifico, proprio in virtù del fatto che non è amministratore, NON dovrà compilare il quadro K Mod. 730/17 ovvero il quadro AC Mod. Unico 2017 PF.

27 marzo 2017

Luca Salvetti