



Informativa per la clientela di studio

N. 20 del 24.03.2016

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Detrazione per interventi su condominio minimo

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza del fatto che con riferimento agli interventi di recupero edilizio e di risparmio energetico è consentito ai condòmini di usufruire delle detrazioni anche a prescindere dalla richiesta del codice fiscale da parte del condominio. Ciò nel presupposto che i bonifici di pagamento siano stati assoggettati a ritenuta d'imposta da parte di banche e poste.

Premessa

Come noto, tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali, ai sensi dell'art. 16-bis, TUIR, è possibile fruire della detrazione IRPEF nella misura del 50% per le spese sostenute fino al 31.12.2016, nel limite massimo di € **96.000**, rientrano anche gli interventi (comprese le manutenzioni ordinarie) che riguardano le parti comuni condominiali.

Gli adempimenti richiesti per fruire di tale detrazione nel caso in cui gli interventi siano realizzati in un c.d. "condominio minimo" sono stati oggetto di ripetuti interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Adempimenti





In particolare si rammentano la Circolare 21.5.2014, n. 11/E e la Risoluzione 27.8.2015, n. 74/E nelle quali l'Agenzia ha ribadito che all'edificio composto da un numero non superiore a 8 condòmini ("condominio minimo"), sono applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione per gli artt. 1129 e 1138, C.c. che disciplinano la nomina dell'amministratore e il regolamento di condominio (obbligatorio in presenza di più di 10 condòmini).

Conseguentemente, anche in presenza di un "condominio minimo":

⇒ *"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 condòmini, tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa, compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale".*

In altre parole, se i lavori riguardano le parti comuni condominiali:

- sia le fatture relative alle spese sostenute che i bonifici con i quali le stesse sono pagate devono essere intestate al condominio e quindi sugli stessi deve essere riportato il codice fiscale di quest'ultimo;
- in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi devono essere osservate le modalità espositive previste per le spese relative alle parti comuni condominiali (indicazione del codice fiscale del condominio ed esposizione dei dati catastali identificativi dell'immobile nell'apposito quadro).

Nella citata Risoluzione n. 74/E l'Agenzia ha inoltre illustrato dettagliatamente le modalità con le quali sanare le situazioni in cui, a fronte di spese riguardanti le parti comuni di un "condominio minimo", le stesse sono state ripartite tra i proprietari e la relativa documentazione (fatture e bonifici) risulta intestata ai singoli soggetti interessati, anziché al condominio (presentazione del mod. AA5/6 per la richiesta di attribuzione del codice fiscale al "condominio minimo", versamento, tramite il mod. F24, della sanzione di € 103,29 relativa all'omessa richiesta





del codice fiscale del condominio, invio di una comunicazione in carta libera per l'individuazione di soggetti, immobili, spese, fatture e bonifici interessati dalla regolarizzazione).

Nuova interpretazione dell'Agenzia delle Entrate

Nella recente Circolare 2.3.2016, n. 3/E l'Agenzia delle Entrate, a seguito di "ulteriori valutazioni collegate alla esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti", ha rivisto la propria posizione in merito alla questione in esame.

In particolare, nel presupposto che il pagamento sia stato effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale e che, quindi, non vi sia stato pregiudizio al rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane Spa dell'obbligo di operare la ritenuta disposta dall'art. 25 del D.L. n. 78 del 2010:

- ⇒ **all'atto dell'accredito del pagamento, si può ritenere che non sia 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.**

In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi e per gli interventi di riqualificazione energetica 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.

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, è tenuto ad esibire ai CAF o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto all'agevolazione, una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Distinti saluti





STUDIO
COMMERCIALE
GIAMBI

STUDIO COMMERCIALE GIAMBI
CF GMBDNL67B44D704V P. IVA 02002740393
Via Castel San Pietro, 13 - 48121 Ravenna (RA)
TEL +39 0544 32626 FAX +39 0544 34065
www.studiocommercialegiambi.it

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍

RICORDA

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.

