

CIRCOLARE N. 3/E



Roma, 02/03/2016

OGGETTO: Questioni interpretative prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri soggetti

1.7 Condominio minimo - Detrazione spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica - ulteriori chiarimenti

D. La risoluzione n. 74/E del 2015 ha chiarito che per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di condomini minimi, la fruizione della detrazione è subordinata, tra l'altro, alla richiesta del codice fiscale del condominio. Si chiede se tali chiarimenti possano valere anche per le rate di detrazione relative ad anni precedenti e per le spese sostenute nel 2015, qualora non sia stato ancora richiesto il codice fiscale del condominio.

R. Per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali, la fruizione dell'agevolazione è stata subordinata, fin dall'entrata in vigore della legge n. 449 del 1997 (che ha introdotto la detrazione in esame), alla circostanza che il condominio sia intestatario delle fatture ed esegua, nella persona dell'amministratore o di uno dei condòmini, tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa, compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale.

Con circolare 21 maggio 2014, n. 11/E (paragrafo 4.3), è stato ricordato che in presenza di un "condominio minimo", edificio composto da un numero non superiore a otto condomini (prima delle modifiche apportate dalla legge n. 220 del 2012 all'articolo 1129 c.c. il riferimento era a quattro condòmini), risulteranno comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, ad eccezione degli articoli 1129 e 1138 c.c., che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Con risoluzione n. 74/E del 27 agosto 2015 sono stati indicati gli adempimenti da adottare nel caso di interventi sulle parti comuni di un condominio minimo, effettuati nel 2014 senza aver richiesto il codice fiscale del condominio. La risoluzione ha ribadito la necessità di chiedere il codice fiscale del condominio ma è stato nel contempo evidenziato che il condominio, sui pagamenti effettuati

per avvalersi delle agevolazioni fiscali in esame, non deve effettuare le ritenute ordinariamente previste dal DPR 600 del 1973. Su tali pagamenti, infatti, si applica la sola ritenuta prevista dal decreto legge n. 78 del 2010, effettuata da banche e Poste italiane Spa all'atto dell'accredito del pagamento.

Ulteriori valutazioni collegate alla esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, portano a riconsiderare le istruzioni fornite con la precedente prassi. 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 alla agevolazione, una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

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.