



Mini condomini: come detrarre la ristrutturazione svolta su parti comuni?

di Michele Tomasi

1. Il condominio minimo

Con la risoluzione n. 74 del 27 agosto 2015 l'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori chiarimenti sull'agevolazione, prevista ai sensi dell'art. 16-bis c.1 lett. a) del TUIR, spettante al contribuente che sostenga spese per lavori di ristrutturazione edilizia svolti su parti comuni di **condomini "minimi"** (ad esempio, il tetto).

Il condominio minimo è un **edificio composto da un numero non superiore ad otto condòmini**, al quale si applicano le norme sul condominio, con eccezione degli artt. 1129 e 1138 del codice civile, per cui essi sono esonerati dall'obbligo di nominare un amministratore, venendo meno anche il relativo obbligo di quest'ultimo di aprire un conto corrente intestato al condominio, e di redigere ed approvare uno specifico regolamento.

L'Amministrazione Fiscale ha inteso specificare che la nascita del condominio è comunque automatica nel momento in cui una pluralità di soggetti costruiscono su un suolo comune o quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi la proprietà esclusiva di piani o porzioni di piano. La costituzione del condominio impone quindi che lo stesso, indipendentemente dal numero di condomini, richieda all'Agenzia delle Entrate l'attribuzione del codice fiscale, in quanto i condòmini, in qualità di sostituti d'imposta, sono chiamati per legge ad effettuare le ritenute d'acconto sui corrispettivi pagati per prestazioni di lavoro autonomo e per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi.

2. La prassi diffusa prima dei chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso di **spese per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti su parti comuni di "mini condomini"**, si era diffusa una prassi per cui a ciascun condomino era attribuita una quota dell'intera spesa sostenuta in proporzione alla tabella millesimale oppure alla percentuale di possesso dell'edificio, senza l'esecuzione di ulteriori adempimenti di natura formale, come la richiesta del codice fiscale o l'accensione di un conto corrente intestato al condominio su cui addebitare i pagamenti delle opere.

Nasceva pertanto il dubbio che le spese degli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti su questi edifici e pagati da proprietari pro quota potessero poi essere effettivamente portati in detrazione da questi ultimi nella propria dichiarazione dei redditi.

Con la circolare n. 11/2014, le Entrate hanno eliminato ogni dubbio sulla corretta procedura da seguire in questo caso, precisando come i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore, in ogni caso dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale ed eseguire tutti gli adempimenti previsti a nome del condominio stesso.

3. Le condizioni da rispettare per usufruire del beneficio fiscale

Con la risoluzione n. 74/2015, l'Amministrazione Finanziaria ha quindi ribadito quali siano le **condizioni** affinché spetti la detrazione fiscale ai fini IRPEF per le spese di ristrutturazione di parti comuni dei condomini minimi:



- Prima di iniziare i lavori, il condominio deve chiedere l'attribuzione di un **codice fiscale**, mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate del modello AA5/6, allegando, eventualmente, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui siano riassunte le generalità dei singoli condòmini.
- Le fatture ed ogni altro documento giustificativo di spesa dovranno essere intestate al condominio.
- Successivamente, il pagamento dei lavori di ristrutturazione eseguiti dovrà avvenire dal **conto corrente** del condominio oppure, se mancante, dal conto corrente di uno dei condòmini a cui è stato espressamente conferito l'incarico di eseguire il versamento. Il bonifico parlante, oltre al codice fiscale del beneficiario e la causale che richiama la norma di legge relativa all'agevolazione (art. 16.bis del TUIR), dovrà riportare il codice fiscale del condominio e quello dell'eventuale condomino che ha eseguito il versamento.
- Ciascun proprietario potrà quindi inserire le spese sostenute nel periodo di imposta nella propria dichiarazione dei redditi, nel presupposto che la ripartizione delle stesse corrisponda ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile, conservando copia della documentazione predisposta dal condominio.

4. La compilazione della dichiarazione dei redditi

Non essendovi l'obbligo di nomina di un amministratore di condominio, la risoluzione ha precisato che i dati catastali dell'edificio e le ulteriori informazioni richieste per godere del beneficio fiscale non dovranno essere indicati nel **quadro AC** del modello Unico PF.

I singoli condòmini, per usufruire dell'agevolazione, dovranno pertanto compilare i righe da 41 a 47 del quadro RP del modello Unico PF oppure i righe da 41 a 44 nel quadro E del modello 730, indicando, in entrambi i casi, il codice fiscale del condominio nella colonna 3 e barrando la casella 2 (condominio) dei righe 51 o 52.

In attesa di un chiarimento dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene opportuno inviare anche per l'anno di imposta 2015 e seguenti la **comunicazione** in carta libera all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente in relazione all'ubicazione del condominio, in cui siano riassunte le principali informazioni sul condominio in quanto, in mancanza, l'Agenzia delle Entrate non è in grado di conoscere i dati catastali del condominio stesso.