



Roma, 21 luglio 2008

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – Sig. XY – IRPEF - Detrazione per le spese di ristrutturazione edilizia (art. 1, comma 3, legge n. 449 del 1997).

ESPOSIZIONE DEL QUESITO

Il Dott. XY, con istanza inviata al Centro Operativo di Pescara, rappresenta che, con provvedimento del Tribunale di ... del ... 2004, è stato nominato amministratore giudiziale della comunione Alfa.

Al fine di fruire dell'agevolazione prevista per i lavori di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 1, comma 1, della Legge n. 449/1997, l'istante, in qualità di rappresentante giudiziale, ha inviato la comunicazione di inizio lavori barrando la casella "amministratore" del modulo, indicando, in mancanza di una specifica casella riferita al caso in oggetto, il codice fiscale dell'amministrazione giudiziale.

L'interpellante, pertanto, chiede conferma della correttezza del proprio operato in ordine alla redazione e presentazione della domanda di accesso ai suddetti benefici fiscali.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che, in caso di comunione indivisa di beni immobili per la quale sia stato nominato un amministratore giudiziale, la comunicazione al Centro Operativo di Pescara debba essere presentata da quest'ultimo, il quale,

successivamente, dovrà provvedere ad imputare l'agevolazione pro quota ai singoli proprietari beneficiari finali della detrazione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si fa presente che l'istanza di interpello proposta deve ritenersi inammissibile in quanto la stessa è stata presentata dopo aver posto in essere il comportamento fiscalmente rilevante.

La preventività quale presupposto imprescindibile dell'istanza è stabilita dall'art. 1, comma 2, del D.M. n. 209 del 26 aprile 2001, che regolamenta la procedura dell'esercizio di interpello, che sancisce l'obbligo per il contribuente di presentare l'istanza di interpello "*prima di porre in essere il comportamento o di dare attuazione alla norma oggetto di interpello*".

Ciò nonostante, si reputa opportuno esaminare nel merito la questione prospettata dal contribuente istante nell'ambito della più generale attività di consulenza giuridica, rappresentando qui di seguito un parere che non è produttivo degli effetti tipici dell'interpello di cui all'art. 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212.

L'art. 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive proroghe e modifiche, consente di poter fruire del beneficio fiscale della detrazione, dall'imposta lorda, del 36% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione di lavori di manutenzione, anche ordinaria, sulle parti comuni di edifici residenziali (come definite dall'art. 1117 del c.c.), nonché per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia sulle singole unità immobiliari, anche rurali, a carattere residenziale.

La legge finanziaria per il 2008 (legge 24 dicembre 2007, n. 244) ha prorogato l'agevolazione per gli anni 2008, 2009 e 2010, per una quota pari al 36 per cento delle spese sostenute, nei limiti di 48.000 euro per unità immobiliare.

Ai fini della fruizione dell'agevolazione in esame è necessario il rispetto degli adempimenti di cui al regolamento di attuazione emanato con il decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41.

In particolare, l'articolo 1, comma 1, lett. a), del citato regolamento di attuazione impone la trasmissione, mediante raccomandata, al Centro Operativo di Pescara, di una comunicazione, redatta su apposito modello, recante i dati identificativi del soggetto che la effettua, i dati catastali dell'immobile sul quale sono eseguiti i lavori, ovvero gli estremi della domanda di accatastamento, l'indicazione della data in cui avranno inizio i lavori e della documentazione allegata.

Per quanto riguarda gli interventi da effettuare su parti comuni di edifici residenziali nel modello devono essere indicati il codice fiscale e i dati anagrafici della persona fisica che trasmette la comunicazione, barrando l'apposita casella per specificare se detta persona è l'amministratore del condominio o uno dei condomini; deve essere inoltre indicato, nell'apposito spazio, il codice fiscale del condominio. Per tali interventi la comunicazione può essere trasmessa dall'amministratore del condominio o da uno dei condomini.

Relativamente al caso oggetto del presente interpello, si è in presenza di una comunicazione nella quale è stata barrata la casella prevista per l'amministratore del condominio ed è stato indicato il codice fiscale dell'amministrazione giudiziale dei beni immobili indivisi Alfa.

Al riguardo si osserva che l'amministratore della cosa comune viene nominato dall'autorità giudiziaria qualora sussistano le condizioni di applicabilità dell'art. 1105 c.c., la cui previsione è diretta ad ovviare all'inerzia dei comunisti che comporti l'impossibilità di provvedere alla gestione.

Infatti, il citato articolo prevede, all'ultimo comma, che *“Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore”*.

L'amministratore giudiziario della comunione, munito di poteri ordinari di gestione, ha come compito generale quello di espletare le incombenze di legge e compiere gli atti di ordinaria amministrazione.

In sostanza, il rappresentante giudiziale è mandatario *ex lege* dei comunisti. I suoi poteri e i suoi doveri, pertanto, sono i medesimi di cui gode l'amministratore nominato convenzionalmente dai partecipanti alla comunione.

Per tale motivo la scrivente ritiene che, in relazione alle modalità di fruizione della detrazione del 36% prevista per i lavori di ristrutturazione edilizia, all'amministratore giudiziario possa essere riferita la disciplina prevista, in generale, per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, e che quindi il predetto soggetto possa effettuare gli adempimenti con le stesse modalità seguite dall'amministratore del condominio.

Conseguentemente la comunicazione e gli altri adempimenti relativi alla detrazione del 36% in esame possono essere posti in essere dall'amministratore giudiziale.

Quest'ultimo quindi, nella comunicazione di inizio lavori deve barrare la casella predisposta per l'amministratore di condominio, indicando nell'apposito spazio il codice fiscale dell'amministrazione giudiziale, da riportare anche nelle fatture e nei bonifici di pagamento.

Successivamente, l'amministratore giudiziale deve rilasciare ai singoli proprietari una certificazione (relativa agli interventi effettuati e ai pagamenti eseguiti) che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti ai fini del 36% e che indichi la somma di cui il partecipante alla comunione può tenere conto ai fini della detrazione, determinata in funzione della quota di comunione posseduta.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.