



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Roma, 17 novembre 2008

OGGETTO: *Interpello ai sensi dell'art. 11 della legge n. 212 del 2000 – Ristrutturazioni edilizie. Demolizione e conseguente ricostruzione dell'edificio condominiale. Art. 1, comma 1, legge 27 dicembre 1997, n. 449.*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 della L n. 449 del 1997 , è stato esposto il seguente

QUESITO

Il Condominio in oggetto, nella persona del dott. ..., amministratore giudiziario pro-tempore, chiede chiarimenti in merito alla procedura da seguire ai fini della fruizione delle agevolazioni di cui all'articolo 1 della legge 449/1997. L'istante fa presente, tra l'altro, che:

- 1) l'immobile in questione è stato dichiarato inagibile ed è in fase di ricostruzione;
- 2) l'intervento si configura come "ristrutturazione edilizia" e per lo stesso è stato sottoscritto un contratto di appalto;
- 3) i proprietari delle unità immobiliari all'interno dello stabile sono ... e ... di essi hanno costituito una Cooperativa Edilizia a r.l. ed i suddetti condomini sono proprietari per ... millesimi;
- 4) da parte dei soci della Cooperativa Edilizia a.r.l. è stato integrato il contratto di appalto stabilendo che la fatturazione relativa a quanto versato dai soci, per la fruizione delle agevolazioni previste, sarà

effettuata direttamente dall'impresa esecutrice dei lavori di demolizione e di ricostruzione dello stabile alla Cooperativa in questione, ferma restando la fatturazione relativa alle residue somme versate che sarà fatta, come da contratto, al Condominio;

- 5) il bonifico effettuato dal Condominio in nome e per conto della Cooperativa, trasmesso con delega bancaria indica, tra l'altro, i dati dell'ordinante, i dati della Cooperativa, il codice fiscale dell'amministratore del condominio, oltre, ovviamente, ai dati del soggetto, beneficiario delle somme;
- 6) i condomini/soci della Cooperativa effettuano i versamenti delle somme dovute per i lavori suddetti al Condominio mediante assegno bancario non trasferibile ovvero bonifico bancario.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che, ai fini della fruizione delle succitate agevolazioni per le spese sostenute, la prassi adottata sia corretta.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive proroghe e modifiche, consente di poter godere del beneficio fiscale della detrazione, dall'imposta lorda e fino a concorrenza del suo ammontare, di una quota - pari al 36% - delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico del contribuente, per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali nonché per la realizzazione di interventi di ristrutturazione di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulle singole unità immobiliari.

Con il decreto del Ministro delle finanze, emanato di concerto con il Ministro dei lavori pubblici 18 febbraio 1998, n. 41, successivamente modificato dal decreto interministeriale 9 maggio 2002, n. 153, sono state

individuare le norme di attuazione e le procedure di controllo in materia, rispettivamente, per interventi :

- di recupero del patrimonio edilizio;
- di interventi relativi ad interi fabbricati.

L'agevolazione, che inizialmente era stata disposta unicamente per le annualità 2008 e 2009, è stata ripetutamente prorogata e fatta oggetto di modifiche ed integrazioni. L'ultima proroga, in ordine di tempo, è opera dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, che ha esteso l'agevolazione alle annualità 2008, 2009 e 2010, stabilendo, fra l'altro, che:

- a) la percentuale di detrazione debba essere pari al 36% delle spese sostenute;
- b) il limite su cui commisurare la percentuale di detrazione debba essere pari a 48.000 euro per unità immobiliare.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio che considerato nella sua interezza abbia carattere di residenzialità.

Fermo restando il rispetto del principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio è possibile ammettere a fruire dell'agevolazione fiscale, per le spese sostenute per le parti comuni di un edificio, anche il proprietario o il detentore di unità immobiliari non residenziali. La detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati sulle parti comuni di un edificio è da considerarsi come una agevolazione autonoma, che si affianca a quella prevista per gli interventi realizzati sulle singole unità abitative, da calcolarsi anch'essa sul tetto massimo di spesa di 48.000 euro.

Proprio perché trattasi di due distinte agevolazioni, i soggetti legittimati a porre in essere gli adempimenti necessari, ed indispensabili, alla loro fruizione -comunicazione preventiva, modalità di pagamento, ecc. - sono individuati in maniera differente.

Precisamente, mentre per gli interventi realizzati sulle singole unità abitative la comunicazione ed il bonifico (obbligatorio per i pagamenti) va fatta dal soggetto detentore o possessore dell'immobile, per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio, invece, i descritti adempimenti devono essere posti in essere dall'amministratore del condominio ovvero da uno qualunque dei condomini.

Inoltre, con specifico riferimento agli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio, il decreto interministeriale n. 41 del 1998, ha disposto - lett. a) - l'obbligo di corredare, in aggiunta agli altri documenti richiesti, la comunicazione preventiva con una copia :

- della delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori;
- della tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese. A tal fine si ricorda che nell'ipotesi in cui, successivamente alla trasmissione della tabella millesimale di ripartizione delle spese, l'importo preventivo dovesse variare sarà necessario spedire una nuova tabella di riparto delle spese.

Peraltro, avuto riguardo alla fattispecie prospettata dall'istante che concerne una tipologia molto particolare di intervento, volta alla demolizione e conseguente ricostruzione dell'edificio condominiale, la scrivente ritiene sufficiente, anche in considerazione del fatto che la totalità dei lavori previsti viene realizzata sulla base di un unico contratto di appalto, che l'assolvimento degli adempimenti necessari per la fruizione delle agevolazioni fiscali in esame, sia per quanto concerne gli interventi sulle parti comuni che per quelli realizzati sulle singole unità abitative, sia disposto da parte di un unico soggetto d'imposta, individuato nell'Amministratore Giudiziario del condominio.

Sarà compito, pertanto, dell'Amministratore Giudiziario del Condominio committente inviare al Centro operativo di Pescara la comunicazione preventiva di inizio lavori, nonché effettuare i relativi pagamenti, a mezzo bonifico bancario o postale, alla ditta appaltatrice dei

lavori, e porre in essere gli altri adempimenti procedurali eventualmente necessari in base alle norme vigenti.

Lo stesso Amministratore Giudiziario avrà cura di comunicare ai singoli condomini l'ammontare delle spese sostenute nell'anno, ad essi imputabili, avendo cura di distinguere le spese riferibili agli interventi sulle parti comuni da quelli concernenti le singole unità abitative.

Sulla base delle suesposte considerazioni, la procedura ipotizzata dall'istante non può ritenersi corretta. Infatti, la cooperativa edilizia a r.l., costituita da alcuni condomini non può acquisire alcuna rilevanza ai fini del riconoscimento della detrazione per le spese di ristrutturazione edilizia.

In tal senso, al di là del possibile ostacolo all'effettuazione di controlli fiscali, appare decisiva la circostanza che nell'atto di integrazione al contratto di appalto per la demolizione e ricostruzione dell'edificio condominiale, allegato al presente interpello, è espressamente previsto che *“...i soci della ALFA Coop. Edilizia a r.l. effettueranno i versamenti dagli stessi dovuti all'Amministratore Giudiziario del Condominio Committente ... e che questi rimetterà tali somme, a mezzo bonifico bancario e unitamente a quanto allo stesso versato dagli altri Condomini, all'Appaltatore”*.

Poiché sono i singoli condomini ad effettuare i versamenti, l'Amministratore Giudiziario non può che riferire agli stessi condomini l'attribuzione della quota di spese sostenuta in ciascun anno. In tal senso non sembra neppure corretta la modalità, prevista nell'atto integrativo, per cui l'impresa appaltatrice fatturerebbe parte dei lavori direttamente nei confronti della cooperativa.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.