

Condominio

Chi paga da solo
tutte le spese
per parti comuni
detrae tutto

Per l'agenzia delle Entrate, con la risposta 213 a interpello, chi paga tutte le spese per una parte comune ha diritto alla detrazione sull'intero importo, anche se la sua quota è inferiore.

Saverio Fossati — a pag. 28

Condominio, chi paga da solo può detrarre tutte le spese

ECOBONUS

Serve l'accordo unanime sulla ripartizione in deroga alle quote millesimali

Per l'Agenzia è anche possibile cedere ai fornitori l'intero importo detraibile

Saverio Fossati

Chi paga tutte le spese per una parte comune (in accordo con gli altri condòmini) ha diritto alla detrazione sull'intero importo, anche se la sua quota millesimale è inferiore.

Questo il senso della risposta 213 data dalla divisione Contribuenti della direzione centrale Persone fisiche dell'agenzia delle Entrate all'interpello presentato da un contribuente che aveva proposto agli altri condòmini di sostenere in proprio tutte le spese di rifacimento del tetto, che era anche la copertura del suo appartamento-mansarda, dato che occupava tutto il piano.

Lo scopo diretto dell'intervento di risparmio energetico (con detrazione pari al 65% delle spese) era quindi soprattutto interesse del singolo proprietario e per questo, nell'assemblea condominiale, aveva facilmente ottenuto il sì unanime

dei partecipanti al condominio, che si sarebbero così ritrovati un tetto nuovo senza sborsare un centesimo.

Il problema sottoposto all'Agenzia deriva da una vecchia circolare delle Finanze 57/E del 1998 che affermava che, in caso di spese intervenute sulle parti comuni condominiali, la detrazione per la riqualificazione del patrimonio edilizio deve essere calcolata in base alle quote millesimali di proprietà. Quindi, seguendo questa indicazione, e il corollario che la detrazione spetta solo se i condòmini abbiano versato regolarmente le loro quote, l'interessato avrebbe potuto detrarre solo la quota di spese relativa ai suoi millesimi mentre le altre quote sarebbero andate perdute dal punto di vista fiscale, dato che gli altri condòmini non avevano pagato nulla.

L'Agenzia però fa riferimento all'articolo 1123 del Codice civile, che dice: «Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio (...) sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione». Proprio queste ultime tre parole hanno convinto l'Agenzia delle buone ragioni del condòmino-contribuente: dato che tutti gli altri condòmini si erano dichiarati favorevoli alla soluzione si era formata una ve-

ra e propria «convenzione» e quindi legittimamente aveva sostenuto tutte le spese.

Quindi, afferma l'Agenzia nella risposta 213, il criterio della circolare 57/E/1998 «si ritiene possa essere superato a condizione che, in conformità al citato art. 1123 del cod. civ., l'unanimità dei condòmini ha acconsentito all'esecuzione dei lavori con sostenimento delle relative spese da parte dell'istante, derogando al criterio legale di ripartizione delle spese condominiali». Quindi il contribuente ha «diritto a fruire della detrazione per il totale delle spese sostenute, anche eccedenti rispetto a quelle a lui imputabili in base ai millesimi di proprietà, comunque entro il limite massimo di detrazione di 60.000 euro».

Stesso discorso per la cessione del credito, che il contribuente può fare per tutto l'importo detraibile «a condizione che l'amministratore del condominio esegua gli adempimenti disposti» dal provvedimento direttoriale del 28 agosto 2017.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

