

Risposta n. 213

***OGGETTO: Spese di rifacimento del tetto condominiale e cessione del credito.
Articolo 1, commi da 344 a 347, della legge finanziaria 2007.
Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate del 28
agosto 2017.
Articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212.***

Con l’interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

“ALFA” fa presente che in data ha iniziato i lavori di rifacimento del tetto a copertura dell’edificio nel quale vi sono 4 appartamenti (posseduti da 6 soggetti in quanto 2 appartamenti sono posseduti in quote del 50%). L’istante precisa di essere l’unico proprietario della mansarda (riscaldata) e che quest’ultima è l’unica unità immobiliare avente l’intero tetto come soffitto.

L’intervento di riqualificazione energetica è stato effettuato dopo la convocazione di preventiva assemblea, in cui l’istante ha chiesto ed ottenuto l’autorizzazione di tutti i proprietari all’effettuazione dei lavori sostenuti a titolo personale.

L’interpellante precisa di avere ricevuto conferma dai consulenti del Front Office dell’ufficio Territoriale di dell’Agenzia, della possibilità di avvalersi del meccanismo della cessione del credito. Di conseguenza, l’istante ha individuato il

costruttore disponibile alla ricezione del credito, operando secondo quanto stabilito nella guida dell'Agenzia e dell'ENEA.

Alla data di presentazione dell'istanza di interpello, i lavori sono stati eseguiti e risultavano pagati solo gli acconti; il saldo, invece, doveva essere ancora pagato.

L'interpellante chiede se, effettuando il pagamento del 35% della somma complessiva entro ...dicembre 2018, possa cedere il credito pari al 65% dell'intero ammontare.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, in mancanza del provvedimento che disciplina le modalità operative della cessione per gli interventi effettuati nel 2018, ritiene di poter cedere il credito, procedendo, entro ... dicembre 2018, al pagamento del saldo per la quota pari al 35% dell'ammontare totale dei lavori.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007), ha introdotto delle specifiche agevolazioni fiscali per la realizzazione di determinati interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti. Il beneficio consiste nel riconoscimento di una detrazione d'imposta delle spese sostenute e rimaste a carico del contribuente, fruibile entro un limite massimo stabilito in relazione a ciascuno degli interventi previsti. Il successivo comma 348 del citato art. 1, per quanto non specificamente previsto, rinvia alla normativa in materia di detrazione d'imposta per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, attualmente recata dall'art. 16-*bis* del DPR n. 917

del 1986 (TUIR) e dal relativo decreto di attuazione (DI n. 41 del 1998), nonché alle disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici.

L'articolo 14, comma 1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, ha elevato dal 55 al 65 per cento la percentuale di detrazione per le spese sostenute e l'articolo 1, comma 3, lettera a), n. 1), della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di Bilancio 2018), ha previsto le suddette detrazioni fino al 31 dicembre 2018 (attualmente prorogate al 31 dicembre 2019, a seguito delle modifiche apportate al citato art. 14, comma 1, dall'art. 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145), stabilendo specifiche percentuali di detrazione per le diverse tipologie di interventi.

In particolare l'articolo 1, comma 3, lettera a), della legge n. 205 del 2017 ha incorporato l'intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi da quello più generale di "*intervento sull'involucro edilizio, sulle strutture opache verticali e orizzontali*" prevedendo per il primo la diminuzione dell'aliquota di detrazione al 50 per cento, mentre per gli altri interventi ha confermato l'aliquota nella misura del 65 per cento.

Per quanto riguarda la determinazione della spesa ammissibile alla detrazione per i lavori riguardanti il tetto condominiale, oggetto del quesito, si evidenzia preliminarmente che in base all'art. 1117, comma 1, numero 1), del codice civile il tetto costituisce una delle parti dell'edificio necessarie all'uso comune ed è oggetto di proprietà comune dei titolari delle singole unità immobiliari dell'edificio se non risulta il contrario dal titolo.

Il criterio legale di ripartizione delle spese condominiali prescritto dall'art. 1123 del codice civile prevede che "*le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.*". Con circolare n. 57/E del 1998, il Ministero delle finanze ha specificato 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.

Tale criterio si ritiene possa essere superato a condizione che, in conformità al citato art. 1123 del cod. civ, l'unanimità dei condomini ha acconsentito all'esecuzione dei lavori con sostenimento delle relative spese da parte dell'istante, derogando al criterio legale di ripartizione delle spese condominiali.

Ciò premesso, si ritiene, con riferimento ai limiti massimi di detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, che il contribuente istante, con riguardo all'intervento sulla parte comune condominiale (il tetto), abbia 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 euro 60.000 previsto dal comma 345 dell'art. 1 della legge n. 296 del 2006.

In altri termini, per i lavori condominiali, il condomino istante può sfruttare interamente il limite di detrazione previsto dalla norma citata per la propria unità immobiliare, ma non può avvalersi dei limiti attribuibili ad altre unità immobiliari del medesimo condominio.

Con riguardo alla cessione del credito, si rinvia a quanto precisato nel provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate del 28 agosto 2017 (prot. 165110), che, con riferimento al credito cedibile, ha specificato (punto 3.2) che *“il condomino può cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.”*

In conclusione, tenuto conto della normativa e dei documenti di prassi richiamati, si ritiene che in presenza di apposita convenzione stipulata in forma scritta tra tutti i condomini, che attribuisca all'istante la possibilità di sostenere le spese di rifacimento del tetto, lo stesso possa cedere la detrazione sulla spesa

sostenuta, nei termini sopraindicati, a condizione che l'amministratore del condominio esegua gli adempimenti disposti dal citato provvedimento al punto 4 (adempimenti per la cessione del credito).

Rimane fermo, infatti, che gli adempimenti riguardanti gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali e previsti dalle richiamate disposizioni in materia di detrazioni per il risparmio energetico devono essere posti in essere da parte del condominio stesso.

IL DIRETTORE CENTRALE