

Ai gentili clienti
Loro sedi

Detrazioni per interventi di recupero e di riqualificazione energetica: nessun obbligo di indicare il codice fiscale del condominio in assenza di Amministratore

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che tra gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** e gli **interventi di riqualificazione energetica** (che danno diritto rispettivamente alla detrazione del 50% e del 65%) rientrano anche gli interventi (comprese le manutenzioni ordinarie) **realizzati su parti comuni di edifici residenziali**, per i quali non vi è l'obbligo di nominare un amministratore (c.d. condomini minimi). Sul punto, l'Agenzia delle Entrate, nel contesto della **C.M. n. 3/E del 2 marzo 2016**, ha precisato che **se il pagamento delle spese è stato effettuato mediante l'apposito bonifico bancario o postale** (deve quindi essere stata operata la ritenuta d'acconto di cui all'art. 25 del DL 78/2010 all'atto di accredito del pagamento), **non è necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini**, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, **non vi abbiano provveduto** (§ 1.7). In assenza del codice fiscale del condominio, quindi, **i contribuenti che hanno eseguito detti interventi su parti comuni di un condominio minimo**, per la quota di spettanza, **possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico**. Resta ovviamente inteso che **se i condòmini**, anche se non obbligati, **hanno scelto di nominare l'amministratore**, non trova applicazione la "semplificazione" in esame e quindi, **per fruire della detrazione IRPEF**, è necessario osservare gli adempimenti e le modalità di esposizione in dichiarazione dei redditi **ordinariamente previsti per le spese comuni condominiali** (fatture e bonifici intestati al condominio, indicazione del relativo codice fiscale in dichiarazione dei redditi ed esposizione dei dati catastali identificativi dell'immobile nell'apposito quadro).

Premessa

L’Agenzia delle Entrate, con la **circolare n. 3/E del 2.03.2016**, ha fornito **le proprie indicazioni operative per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici residenziali** - per i quali non vi è l’obbligo di nominare un amministratore (c.d. condomini minimi) - **che danno diritto:**

- alla **detrazione del 50% per gli interventi di recupero edilizio;**
- alla **detrazione del 65% per gli interventi riqualificazione energetica.**

La fattispecie riguarda, quindi, **i condomini “minimi” per i quali non vi è l’obbligo di nominare un amministratore.**

OSSERVA

Si ricorda che, a norma dell’art. 1129 c.c., modificato dalla L. 11 dicembre 2012 n. 220, **l’obbligo di nominare un amministratore scatta quando i condomini sono più di otto** (prima delle modifiche apportate dalla L. 220/2012 al citato art. 1129 c.c. il riferimento era a quattro condòmini).

Nel documento di prassi in analisi, l’Agenzia delle Entrate - riconsiderando le proprie istruzioni fornite nella R.M. 27.08.2015 n. 74/E e nella C.M. 21.05.2014 n. 11/E - **ha previsto che**, fermo restando l’obbligo di eseguire i pagamenti mediante bonifico bancario / postale con effettuazione della relativa ritenuta da parte di banca / Poste: ***“si può ritenere che non sia necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l’obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto”.***

In assenza del codice fiscale del condominio, prosegue il documento di prassi in analisi, **i contribuenti che hanno eseguito detti interventi su parti comuni di un condominio minimo**, per la quota di spettanza:

- **possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute,**
- **utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico.**

OSSERVA

In altre parole, **nel caso in cui l’impresa che esegue i lavori emetta un’unica fattura intestandola al condominio**, se il pagamento mediante bonifico agevolato viene eseguito interamente **da un condòmino soltanto (signor Rossi) che funge da amministratore**, gli altri condomini devono indicare in dichiarazione dei redditi il **codice fiscale del condòmino che ha eseguito i pagamenti in nome e per conto di tutti gli altri proprietari** (signor Rossi) (così la circ. n. 3/2016).

La ripartizione dovrebbe avvenire poi, in assenza di tabella millesimale, **sulla base**

dell'accordo di ripartizione delle spese tra comproprietari, che rispecchi le quote di proprietà.

In presenza di pochi condòmini, tuttavia, **si ritiene possibile** (anche se non confermato dall'Amministrazione finanziaria) **richiedere al fornitore di emettere fatture distinte per ogni condòmino** (recanti il codice fiscale del condòmino stesso) **che verranno pagate mediante distinti bonifici agevolati**. In quest'ultimo caso, **nella dichiarazione dei redditi ciascun condòmino indicherà il proprio codice fiscale.**

La documentazione da conservare

In relazione alla documentazione da conservare, si precisa che se i condòmini NON hanno scelto di nominare l'amministratore, perché non obbligati a procedere in tal senso, **ciascun contribuente:**

- **se si avvale di un CAF / professionista abilitato**, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta, deve rilasciare **un'autocertificazione attestante la natura dei lavori effettuati e i dati catastali delle unità immobiliari che fanno parte del condominio;**
- in sede di controllo, è tenuto a dimostrare che gli interventi **sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.**

OSSERVA

Resta ovviamente inteso che **se i condòmini**, anche se non obbligati, **hanno scelto di nominare l'amministratore**, non trova applicazione la "semplificazione" in esame e quindi, **per fruire della detrazione IRPEF**, è necessario osservare gli adempimenti e le modalità di esposizione in dichiarazione dei redditi **ordinariamente previsti per le spese comuni condominiali vale a dire:**

- fatture e bonifici intestati al condominio;
- indicazione del codice fiscale del condominio in dichiarazione dei redditi;
- esposizione dei dati catastali identificativi dell'immobile nell'apposito quadro;

Lavori eseguiti su parti comuni di un "condominio minimo"	
Codice fiscale del condominio	Adempimenti per il riconoscimento dell'Agevolazione
SI	Occorre compilare l'apposita sezione del modello dichiarativo (UNICO o 730) previa indicazione del codice fiscale del condominio.
NO	Occorre compilare l'apposita sezione del modello dichiarativo (UNICO o 730) previa:

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">→ indicazione del codice fiscale del singolo condomino che ha fatto il bonifico;→ autocertificazione della natura dei lavori e dei dati catastali delle unità immobiliari e del condominio. |
|--|--|

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO