



Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli Rubrica "Dentro la Notizia"

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

119/2015
Settembre/12/2015 (*)
Napoli 18 Settembre 2015

L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n° 74/E del 26 agosto scorso, ha precisato che quando i bonifici per usufruire della detrazione per spese di ristrutturazione edilizia sono stati effettuati direttamente dai singoli condomini proprietari, la detrazione non si perde a condizione che venga richiesta l'attribuzione del C.F. "cumulativo".

In caso di pagamenti relativi agli interventi sulle parti comuni di un edificio effettuati, pro quota da ciascuno dei proprietari, mediante l'apposita procedura di bonifico bancario prevista per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione edilizia fiscalmente agevolati senza che sia stato richiesto il codice fiscale del condominio, è possibile fruire della detrazione prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con **la Risoluzione n. 74/E del 26 agosto 2015**, in risposta ad una istanza di interpello.

CASO PRATICO OGGETTO DI INTERPELLO

Sulle parti comuni di un edificio, composto da tre appartamenti distintamente accatastati (di proprietà di tre fratelli), venivano effettuati interventi di ristrutturazione edilizia.

I pagamenti relativi ai suddetti interventi venivano effettuati, pro quota da ciascuno dei proprietari, mediante l'apposita procedura di bonifico bancario prevista per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione edilizia fiscalmente agevolati.

Considerato che i lavori venivano effettuati sulle parti comuni dell'edificio **senza che fosse stato richiesto il codice fiscale del condominio**, l'istante con l'interpello in esame, ha provveduto a chiedere chiarimenti in merito alla possibilità di poter fruire, per le spese sostenute, della detrazione prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Agenzia delle Entrate in premessa ricorda, che fin dall'entrata in vigore della legge n. 449 del 1997 (che ha introdotto la detrazione in esame), per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali, **la fruizione dell'agevolazione è subordinata alla circostanza che sia il condominio ad essere intestatario delle fatture e ad eseguire, nella persona dell'amministratore o di uno dei condòmini, tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa, compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale.**

All'uopo, i modelli di dichiarazione dei redditi, per i lavori eseguiti su parti comuni di edifici residenziali, richiedono a partire dal periodo di imposta 1998 indicazione del codice fiscale del condominio.

L'Agenzia delle Entrate osserva poi che, avendo però ***i contribuenti in questione eseguito i pagamenti con la procedura giusta per la fruizione del bonus ristrutturazioni, cioè con apposito bonifico "parlante", è stato regolarmente rispettato l'obbligo***, in capo all'istituto bancario o a Poste, ***di operare la prescritta ritenuta dell'8% sulle somme accreditate*** (articolo 25 del DI 78/2010).

Anche se, la stessa Agenzia, nella **circolare n.11/2014**, aveva ribadito che, ***per fruire della detrazione relativa a spese su parti comuni, anche i condòmini minimi, quelli con non più di otto condòmini*** (che non hanno l'obbligo di nominare un amministratore), **devono richiedere l'attribuzione del codice fiscale.**

Tanto premesso, l'Agenzia delle Entrate, chiarisce che **per accedere alla detrazione è comunque necessario**, entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2014 (i.d. **30/09/2015**), provvedere a:

- **Presentare a un ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate la domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio, tramite modello AA5/6;**
- **Versare mediante F24 (codice tributo 8912), a nome del condominio, con indicazione del C.F. attribuito, la sanzione minima di 103,29 prevista dall'art. 13, comma 1, lett. a), del DPR n. 605/1973, per l'omessa richiesta del codice fiscale;**
- **Inviare una comunicazione in carta libera all'ufficio delle Entrate competente in relazione all'ubicazione del condominio.**

Nella comunicazione suddetta, unica per tutti i condòmini, devono essere specificati, distintamente per ciascuno di essi:

- **le generalità e il codice fiscale;**
- **i dati catastali delle rispettive unità immobiliari;**
- **i dati dei bonifici dei pagamenti effettuati per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;**
- **la richiesta di considerare il condominio quale soggetto che ha effettuato gli interventi;**
- **le fatture emesse dalle ditte nei confronti dei singoli condòmini, da intendersi riferite al condominio.**

ADEMPIMENTI SINGOLI CONDOMINI

L'Agenzia chiarisce, poi, che **ciascun condòmino**, nel presupposto che la ripartizione delle spese corrisponda ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile per la suddivisione delle spese, **potrà inserire le spese sostenute nel periodo d'imposta 2014 nel modello UNICO PF 2015 da presentare entro il 30 settembre 2015** o, se ha già presentato il modello 730/2015, **nel modello 730/2015 integrativo da presentare entro il 26 ottobre 2015**, considerato che il termine di presentazione del modello (25 ottobre) cade in un giorno festivo.

In particolare:

- **Nel modello UNICO PF 2015** nei righi da RP41 a RP47, nella colonna 3 (codice fiscale), dovrà essere inserito il codice fiscale del condominio e nei righi RP51 o RP52 dovrà essere barrata la casella 2 (condominio);
- **Nel modello 730/2015** nei righi da E41 a E44, nella colonna 3 (codice fiscale), dovrà essere inserito il codice fiscale del condominio e nei righi E51 o E52 dovrà essere barrata la casella 2 (condominio).

CHIARIMENTO FINALE COMPILAZIONE QUADRO AC UNICO PF

Per concludere, la risoluzione ricorda che, **non essendo necessario nel caso in esame nominare un amministratore, i contribuenti non sono tenuti a compilare l'apposito quadro AC del modello Unico Pf**, in cui è prevista l'indicazione, tra l'altro, dei dati catastali degli immobili condominiali: andranno specificati nella comunicazione unica per tutti i condòmini.

Ad maiora

IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/GC