

To:

From: AGENZIA ENTRATE

Fax: +39 0650760XXX

KOFAX[®] at: 17-OCT-2013-11:06 Doc:806 Page:004



Direzione Centrale Normativa
Settore imposte sui redditi e sulle
attività produttive
Ufficio Redditi fondiari e di lavoro

Roma,

16 OTT. 2013

ANACI ASSOCIAZIONE
NAZIONALE AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI E I
VIA COLA DI RIENZO 212
00192 ROMA (RM)

Prot.

OGGETTO: *Consulenza giuridica n. 954-97/2012
Associazione/Ordine ANACI ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E I
Codice Fiscale 04846741009
Istanza presentata il 23/11/2012*

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 della L. n. 449 del 1997, è stato esposto il seguente

QUESITO

Carlo Parodi, in qualità di direttore del Centro Studi Nazionale dell'Associazione Nazionale Amministratori condominiali ed Immobiliari (ANACI, con sede in Roma, via Cola di Rienzo n. 212 (cod. fisc. 04846741009), formula la seguente richiesta di consulenza giuridica:

- il D.M. Finanze del 6/3/1998 all'art. 3 ha stabilito che "...per fruire della detrazione di cui all'art. 1, comma 1 e seguenti, della legge n. 449 del 1997, è necessario che le spese siano pagate negli anni 1998 e 1999 ed esclusivamente mediante bonifico

bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato;

- la Circolare del Ministero delle finanze n. 57/E del 1998 ha chiarito che per individuare la somma di cui il condominio-contribuente può tener conto ai fini della detrazione fiscale, rileva, ai fini della imputazione al periodo di imposta, la data in cui l'amministratore procede al pagamento delle spese, ma ciascun condomino può calcolare la detrazione tenendo conto delle sole quote effettivamente pagate al condominio entro la fine del periodo di imposta;

- la Circolare ministeriale n. 95/E del 12 maggio 2000 (2.1.15) ha, infine, precisato che "...la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote dallo stesso imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico".

Ciò premesso, l'istante chiede di conoscere come debbano applicarsi i riportati principi nell'ipotesi in cui l'amministratore di condominio abbia effettuato nell'anno di riferimento il bonifico alla ditta esecutrice dei lavori per un importo inferiore a quello contrattualmente stabilito, a causa della morosità di un condomino che non ha versato all'amministratore, in tutto o in parte, l'importo dovuto in base ai propri millesimi di proprietà.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'associazione istante non formula alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, inizialmente regolata dall'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449 e più volte prorogata, a decorrere dal 2012, è stata resa permanente mediante l'inserimento nel TUIR dell'articolo 16-bis, ad opera dell'articolo 4 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201.

La relazione illustrativa al disegno di legge di conversione del citato decreto legge n. 201 del 2011 fa presente che l'art. 16-bis del TUIR, nel confermare sia l'ambito oggettivo e soggettivo di applicazione della legge n. 449 del 1997, sia le condizioni di spettanza del beneficio fiscale, ha inteso fare salvo il consolidato orientamento di prassi formatosi in materia, al quale si rinvia per tutti gli aspetti non trattati in questa sede.

Per effetto delle modifiche introdotte dal decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012, successivamente prorogate dal decreto-legge n. 63 del 5 giugno 2013, i contribuenti possono fruire della detrazione del 50%, in luogo di quella ordinaria del 36%, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 31 dicembre 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro, in luogo di quello ordinario di 48.000 euro, tenendo conto, in caso di mera prosecuzione dei lavori, delle spese sostenute negli anni precedenti.

Con il decreto del Ministro delle finanze, emanato di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, del 18 febbraio 1998, n. 41, la cui applicazione è confermata dal comma 9 dell'art. 16-bis del TUIR, sono stati definiti gli adempimenti che devono essere seguiti dai soggetti che intendono avvalersi della detrazione in argomento.

Le recenti disposizioni che hanno interessato la detrazione per le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non hanno riguardato le tematiche oggetto dell'istanza e, quindi, rileva quanto già precisato con i documenti di prassi

adottati dall'Amministrazione finanziaria in relazione all'applicazione dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997.

In particolare, con le circolari del Ministero delle finanze n. 57 e n. 121 del 1998, rispettivamente nei par. 4 e 5, era stato precisato che, relativamente agli interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data in cui l'amministratore o altro soggetto incaricato procede al pagamento delle spese. Nella medesima circolare era stato altresì precisato che, relativamente alle parti comuni, ciascun condomino può calcolare la detrazione tenendo conto delle sole quote effettivamente pagate al condominio entro la fine del periodo d'imposta.

Successivamente, con circolare n. 122 del 1999, al par. 4.8, il Ministero delle finanze, ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali, nel mantenere ferma l'indicazione secondo cui la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote dallo stesso imputate ai singoli condomini, ha consentito di tenere conto delle quote effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico. Dette indicazioni sono state confermate con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 95 del 2000, al par. 2.1.15.

In sintesi, per quanto in precedenza evidenziato, per le spese relative a parti comuni dell'edificio la detrazione compete al condomino:

- nell'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore del condominio, naturalmente per la prima delle dieci rate annuali di pari importo in cui deve essere suddivisa la detrazione;
- nel limite delle quote dallo stesso amministratore imputate al condomino e da questi versate fino al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi, a prescindere dalla circostanza che il versamento sia avvenuto anticipatamente o

To:

posticipatamente rispetto alla data del bonifico.

A tal riguardo, la certificazione dell'amministratore del condominio deve attestare, oltre l'adempimento degli obblighi previsti al fine della fruizione della detrazione, anche la somma che rappresenta la quota millesimale effettivamente pagata dal condomino fino al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi, di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Per la data di presentazione della dichiarazione dei redditi si deve fare riferimento al termine per la trasmissione telematica della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche, attualmente stabilito al 30 settembre dell'anno successivo quello di chiusura del periodo di imposta dall'art. 2 del DPR n. 322 del 1998.

In relazione all'esempio proposto nell'istanza, a fronte di un importo del bonifico bancario di euro 90.000 (supponendo che il bonifico sia stato effettuato in una data per cui si applica l'aliquota del 50%) la certificazione dell'amministratore di condominio dovrà attestare gli importi effettivamente versati, nel limite della quota dovuta, secondo lo schema seguente :

Interno	Millesimi	Quota dovuta	Quota vers.	Certificazione	Importo detraibile
					(Aliquota 50%)
1	150	15.000	5.000	5.000	2.500
2	140	14.000	14.000	14.000	7.000
3	160	16.000	16.000	16.000	8.000
4	220	22.000	22.000	22.000	11.000
5	330	33.000	33.000	33.000	16.500
Tot.	1.000	100.000	90.000	90.000	

IL DIRETTORE CENTRALE AGGIUNTO

Giovanni Spalletta

