

CONDOMINIO [REDACTED]
VIA [REDACTED]
02100 RIETI (RI)
GIANLUCA.LUDOVICI@PECAVV
OCATIRIETI.IT

OGGETTO: Interpello n. 913-471/2020
Istanza di Interpello art.11 legge 212/2000
CONDOMINIO [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]
Istanza presentata il 04/06/2020

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante Condominio [REDACTED], in persona della società amministratrice pro tempore, Amministrazioni Immobili S.r.l., a sua volta in persona dell'Amministratore pro tempore, Sig. Massimo Antonelli, a mezzo dell' Avv. Gianluca Ludovici, riferisce quanto segue.

Il Condominio Centrale ed i singoli condòmini, in qualità di parte committente, nell'ambito dello stipulando contratto di appalto per la realizzazione di lavori di

Il Condominio Centrale chiede, pertanto, se possa portare in detrazione dal proprio reddito annuo, per la quota dell'85%, le somme corrisposte a titolo di spese per compenso straordinario dell'amministratore nell'ambito della realizzazione delle opere di cui al contratto di appalto.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter legittimamente portare in detrazione dal proprio reddito annuo, per la quota dell'85%, le somme corrisposte a titolo di spese per compenso straordinario dell'amministratore nell'ambito della realizzazione delle opere di cui al contratto di appalto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un riscontro della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa in materia ai fini dell'ottenimento benefici fiscali (i cui presupposti non sono oggetto del presente quesito), restando fermo, a tal riguardo, ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

In merito alla detrazione del compenso straordinario per l'amministratore di condominio riconosciuto nell'ambito delle opere di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, si osserva quanto segue.

L'Amministrazione finanziaria ha più volte puntualizzato, in ordine alla tipologia delle spese che hanno diritto a fruire della detrazione di cui all'art. 16 bis del DPR n. 917 del 22 dicembre 1986 (cfr. le circolari ministeriali n. 57 del 24 febbraio 1998, paragrafo 4, e n. 121 dell'11 maggio 1998, paragrafo 5, e, da ultimo, le circolari n. 7

del 4 aprile 2017, pagina 225, da ultima circolare n. 19 dell'8 luglio 2020, pag. 282) che sono agevolabili oltre le spese relative all'esecuzione dei lavori, anche quelle sostenute per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo d'intervento, le spese per l'acquisto dei materiali, per il compenso corrisposto per l'eventuale relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti, per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, per l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, per le autorizzazioni, per le denunce di inizio lavori, per gli oneri di urbanizzazione e, in via residuale, per tutti gli altri costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché all'osservanza degli adempimenti stabiliti dal richiamato decreto interministeriale n. 41 del 1998

L'elencazione riportata non ha valore tassativo, in quanto è riferita ai costi, ulteriori rispetto a quelli espressamente previsti nelle norme, connessi all'intervento edilizio (Risoluzione 18.08.2009, n. 229)".

Sulla base di detti principi, validi anche per gli interventi agevolati con il sisma bonus e il risparmio energetico di cui agli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (Cfr. la guida dell'Agenzia delle entrate "Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico", pag. 25 e "Sisma bonus" pag.4 e circolare n. 19/2020 pagg. 277 e 320-330), si può ritenere, pertanto, che se -come si desume dall'istanza- l'amministratore si sia limitato ad assumere il ruolo di committente dei lavori e cioè di "soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata", la relativa prestazione non può considerarsi prevista dalla tipologia di intervento edilizio da eseguire, né il compenso allo stesso corrisposto può considerarsi strettamente inerente la realizzazione degli interventi in esame e quindi non può fruire della detrazione. In tale caso, infatti, l'amministratore di condominio si è limitato a svolgere un'attività che rientra nei suoi compiti istituzionali che, tra l'altro, consistono nel "disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a

ciascuno dei condomini", nel "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio" (art. 1130 cc). Diversa sarebbe stata l'ipotesi in cui, in assenza della nomina di un responsabile dei lavori, l'amministratore di condominio avesse rivestito contemporaneamente due ruoli, quello di committente e quello di responsabile dei lavori con gli obblighi e le responsabilità ad esso collegati. In tal caso, il compenso aggiuntivo fatturato separatamente e corrisposto all'amministratore come "committente e responsabile dei lavori" avrebbe potuto accedere alla detrazione in quanto spesa strettamente correlata all'esecuzione delle opere agevolabili e riferibile ad una prestazione professionale che si discosta dai compiti che ricadono sugli amministratori di condominio.

**FIRMA SU DELEGA DEL DIR. REG. PAOLA
MURATORI
IL FUNZIONARIO DELEGATO**

CESARE ROSSI

(firmato digitalmente)