

**Roma - 3 FEB. 2010**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
AMMINISTRATORI  
CONDOMINIALI I IMMOBILIARI  
(ANACI)  
Via Cola di Rienzo n. 212  
00192 Roma

Prot. n. 2010/8934

**OGGETTO:** *Istanza Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) – - Articolo 1, legge 27 dicembre 1997 n. 449- detrazione IRPEF 36%- lavori su parti condominiali*

#### QUESITO

L'associazione istante ha chiesto chiarimenti in merito all'applicazione della detrazione IRPEF del 36%, prevista dall'art. 1 della legge n. 449 del 1997, in relazione alle spese sostenute per gli interventi edilizi di cui all'art. 31 della legge 431 del 1978, realizzati su parti comuni di edifici residenziali, nella considerazione che le diverse pronunce dell'amministrazione finanziaria non sembrerebbero connotate da uniformità interpretativa.

In particolare l'Associazione chiede di chiarire se siano interessati dall'agevolazione i soli lavori eseguiti sulle parti condominiali individuate dall'articolo 1117, n. 1, del codice civile o anche quelli eseguiti sulle parti individuate dai successivi numeri 2 e 3 del medesimo articolo.

#### PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La legge 27 dicembre 1997 n. 449 e successive modificazioni prevede la possibilità di detrarre dall' IRPEF il 36% delle spese sostenute nel corso dell'anno per la ristrutturazione di case di abitazione e di parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. In particolare, sono previste le spese relative agli interventi edilizi di cui alle lettere a) , b), c) e d) (rispettivamente: interventi di manutenzione

ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di manutenzione edilizia) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali e le spese relative agli interventi di cui alle lettere b), c), d), del citato art. 31, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali.

Per quanto riguarda la individuazione delle parti comuni interessate dalla agevolazione, l'articolo 1 della legge 449/1997 rinvia alle parti condominiali indicate dall'art. 1117, n. 1, del codice civile mentre il relativo regolamento di attuazione, adottato con il Decreto interministeriale 18 febbraio 1998 n. 41 e successive modificazioni, menziona genericamente l'art. 1117 c.c.

La richiamata norma civilistica, indica quali parti condominiali:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune come gli ascensori, i pozzi le cisterne gli acquedotti e, inoltre, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simile fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

I documenti di prassi adottati in materia, nel fornire chiarimenti in merito agli interventi agevolabili, hanno indicato a titolo esemplificativo alcune opere relative alle parti comuni degli edifici contemplate nell'art. 1117 c.c., senza alcun puntuale riferimento al n. 1 di detta disposizione.

Ad esempio, la circolare n. 57 E del 24 febbraio 1998 e la circolare 121 dell'11 maggio 1998 hanno ritenuto agevolabili le spese di manutenzione della casa del portiere, contemplata tra le parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c., n. 2 e, tra i servizi igienico- sanitari, hanno individuato i lavori di nuova costruzione e rifacimento della fognatura che è contemplata al n. 3 dell'art. 1117 c.c.

Diversamente, la risoluzione n. 84/2007, accedendo ad una interpretazione letterale del dato normativo, ha precisato che la legge n. 449/1997 si riferisce ai soli lavori eseguiti sulle parti comuni degli edifici residenziali elencate nel n. 1 dell'art. 1117 c.c. e che, pertanto, sono esclusi dal beneficio i lavori eseguiti sulle altre parti comuni, elencate nei successivi numeri 2 e 3 del medesimo articolo 1117 c.c.

Il menzionato contrasto riscontrabile sul piano normativo e di prassi per quanto riguarda l'agevolazione relativa agli interventi sulle parti comuni dell'edificio va definito in aderenza al dettato del regolamento di attuazione approvato con il decreto n. 41 del 1998 e successive modificazioni, il quale risulta maggiormente rispondente alla finalità della previsione agevolativa, tesa ad incentivare gli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo esistente facendo emergere, nel contempo, base imponibile fiscale. Pertanto, la detrazione deve intendersi riconosciuta per gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) realizzati dal condominio su tutte le parti comuni dell'edificio residenziale, come definite dall'art. 1117, n 1-2-3 del codice civile.

Sulla base di tale interpretazione è superato l'orientamento espresso sul punto in questione con la citata risoluzione 84/2007.

IL DIRETTORE CENTRALE

Arturo Betunio

