

Martedì 03/06/2014

Detrazione 36/50%: ripartizione delle spese condominiali in assenza di "formale condominio"

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente "senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento" (cfr. risoluzione n. 45/E del 2008 e la giurisprudenza ivi richiamata).

Il condominio - per effetto dell'art. 21, comma 11, lettera a), n. 1), della legge n. 449/1997 - ha assunto la qualifica di sostituto d'imposta, tenuto ad effettuare la ritenuta di acconto ogni qualvolta corrisponda compensi in denaro o in natura, pertanto, è necessario che lo stesso sia provvisto di codice fiscale, indipendentemente dalla circostanza che non sia necessario, ai sensi dell'art. 1129 codice civile, nominare un amministratore (circolare n. 204/E del 6 novembre 2000).

In presenza di un "condominio minimo", edificio composto da un numero non superiore a otto condomini (prima delle modifiche apportate dalla legge n. 220 del 2012 all'articolo 1129 c.c. il riferimento era a quattro condomini), risulteranno comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione dell'articolo 1129 e 1138 c.c. che disciplinano rispettivamente la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Fatta questa premessa, l'Agenzia Entrate ritiene che, al fine di beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni prevista dall'articolo 16-bis del TUIR, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale ed eseguire tutti gli adempimenti previsti dalla richiamata disposizione a nome del condominio stesso.

Per quanto concerne i pagamenti è necessario effettuare i bonifici indicando, oltre al codice fiscale del condominio, anche quello del condomino che effettua il pagamento (cfr. circolare n. 57/E del 1998), che potrà essere tratto indifferentemente sul conto corrente bancario ovvero postale di uno dei condòmini, a tal fine delegato dagli altri, o su conto appositamente istituito, demandando all'accordo degli interessati la definizione delle modalità interne di regolazione del pagamento, fermo restando il principio che la detrazione può spettare soltanto in ragione delle spese effettivamente sostenute da ciascuno e il rispetto delle altre prescrizioni stabilite dal decreto interministeriale n. 41 del 1998 e dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

Per la ripartizione delle spese relative alle parti comuni alle unità immobiliari i condomini dovranno

concorrere alle stesse in ragione dei millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile (cfr. articoli 1123 e seguenti).

Ricordiamo infine che la Circolare n. 57/E del 1998 ha chiarito che i documenti giustificativi delle spese relative alle parti comuni dovranno essere intestati al condominio.

Fonte: CIRCOLARE N. 11/E del 21 maggio 2014