

IMPOSTE SUL REDDITO***Adempimenti per il recupero edilizio anche per il “piccolo condominio”***

di Leonardo Pietrobon

Affrontando la tematica delle spese di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'art. 16-bis DPR 917/1986, l'Agenzia delle entrate, con la [C.M. 11/E/2014 par. 4.3](#) già oggetto di commento in un [precedente intervento](#), ha trattato anche la questione legata alla **detrazione delle spese** sostenute dai c.d. **“condomini minori”**, ossia quegli interventi realizzati su **parti comuni di edifici residenziali**, per i quali, secondo la disposizione normativa, **l'unico soggetto legittimato alla fruizione della detrazione è il condominio**.

In particolare, la questione sottoposta all'attenzione dell'Agenzia delle entrate riguarda la **spettanza o meno della detrazione** in commento, nel caso in cui nello specifico caso **non sia ricada all'interno dell'obbligo giuridico di costituzione del condominio**.

A tal proposito l'Agenzia, in estrema sintesi afferma che ai fini della detrazione **è necessario in ogni caso la costituzione del condominio**, mediante la richiesta di attribuzione del relativo codice fiscale, al fine di procedere all'esecuzione di tutti gli adempimenti propedeutici all'accesso alla detrazione in materia di recupero del patrimonio edilizio.

A fine di sostenere tale “tesi” l'Amministrazione finanziaria richiama i concetti già espressi nella [R.M. 45/E/2008](#) e nella precedente [R.M. 204/E/2000](#), nonché la relativa giurisprudenza citata.

Da un punto di vista giuridico, secondo quanto riportato nella R.M. 45/E/2008 che richiama la sentenza della Corte di Cassazione 10 settembre 2004 n. 18226, **“la nascita del condominio si determina ... <ex se> e <ope iuris>, 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”**.

Sulla base di tale concetto, l'Agenzia ritiene, quindi, l'esistenza del concetto di condominio, sotto la definizione innovativa di “condominio minimo”, nei casi in cui vi sia la **presenza di un 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). In tal caso, risulteranno 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).

Assumendo, quindi, come valida la tesi dell'Agenzia delle entrate **si realizza l'esistenza di un condominio anche in presenza di un numero pari a due di unità abitative costituenti un unico e singolo edificio per il solo fatto che condividono il suolo oggetto di frazionamento.**

La tesi secondo cui si è in presenza di un "condominio minimo", **anche se non esiste la costituzione giuridica dello stesso**, per certi aspetti appare una forzatura rispetto alla normativa di riferimento, che in alcun modo cita i concetti ripresi dall'Agenzia delle entrate e con riferimento alla detrazione in commento pone la necessità di prestare maggiore attenzione rispetto alle situazioni tradizionali. Assumendo, comunque come valida la tesi dell'esistenza del condominio minimo proposta dall'Agenzia, ossia quel **condominio che non ha nominato un amministratore**, pone nelle condizioni i condòmini di **chiedere l'attribuzione del codice fiscale**, nonché, ai fini della detrazione del recupero del patrimonio edilizio, di procedere **all'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti**. Tale aspetto procedurale, con riferimento alla richiesta di attribuzione del codice fiscale al condominio, è necessario, in primo luogo, al fine di **indicarlo nei bonifici di pagamento** delle spese, in quanto, costituisce la prima condizione per la corretta attribuzione della detrazione.

Dal punto di vista operativo, poi, secondo quanto già indicato nella **C.M. n. 57/E/1998**, i **pagamenti** delle spese possono essere **effettuati**, indifferentemente, **dal conto corrente bancario o postale del condominio** (minimo) o **da quello di uno dei condòmini**, a tal fine delegato dagli altri, o su conto appositamente istituito.

Naturalmente per la **spettanza della detrazione** in capo ai condòmini vale comunque l'applicazione della regola generale, secondo cui la stessa è **attribuita in base alle spese effettivamente sostenute** da ciascuno.

Oltre a tale aspetto, l'Agenzia richiama la necessità, sulla base **del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2.11.2011 Prot. n. 2011/149646**, di avere a disposizione la **delibera assembleare** che approva l'esecuzione di lavori di recupero, anche nei casi di "condominio minimo", nonché le fatture di spesa intestate al condominio.

Per quanto concerne la **ripartizione delle spese** da sostenere il criterio oggettivo da seguire è quello dei **millesimi di proprietà** o di altri criteri oggettivi previsti dall'art. 1123 del codice civile.

In sintesi, quindi, un condominio "minimo" deve:

1. chiedere l'**attribuzione del codice fiscale**;
2. **eseguire i pagamenti da un proprio c/c bancario o postale** dedicato o mediante

l'utilizzo di un c/c di uno dei condòmini delegato dagli altri componenti all'esecuzione dei pagamenti, indicando il codice fiscale del condominio stesso;

3. **fare emettere le fatture di spesa mediante l'indicazione del proprio codice fiscale;**
4. **conservare la delibera assembleare** che approva l'esecuzione dei lavori.