

AGEVOLAZIONI

Il piccolo condominio “di fatto” può salvare la detrazione per recupero edilizio

di **Leonardo Pietrobon**

Con la **R.M. n. 74/E/25015** l'Agenzia delle entrate è tornata ad affrontare in modo specifico, dopo le indicazioni contenute nella **C.M. 11/E/2014 (par. 4.3)**, la questione legata alla **detrazione delle spese** sostenute dai c.d. “**condomini minori**”, ossia quegli edifici composti da una pluralità di immobili (almeno due) privi del relativo codice fiscale, tale da qualificarli come condomini dal punto di vista civilistico.

In particolare, la questione sollevata nell'istanza di interpello riguarda le **spese sostenute su parti comuni** di un edificio composto da **tre unità abitative** distintamente accatastate e di proprietà **di tre distinti soggetti**, per le quali al **momento del sostenimento delle spese**:

- **non è stato costituito formalmente il condominio**, mediante la **richiesta di attribuzione del codice fiscale**;
- **i relativi pagamenti sono stati effettuati utilizzando la causale prevista per il recupero del patrimonio edilizio**, ma indicando il **codice fiscale di uno dei condomini** e non quello del condominio.

Nella risposta all'istanza di interpello in questione l'Agenzia, riprendendo quanto già espresso in passato con precedenti documenti di prassi (la **C.M. n. n. 21/E/2014**, la **R.M. n. 45/E/2008** e la **R.M. n. 204/E/2000**), 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.

In riferimento alla costituzione del condominio, l'Agenzia ricorda che a seguito della **riforma della disciplina civilistica del condominio**, operata con la **L. n. 220/2012, l'art. 2659, n. 1**, del codice civile prevede espressamente l'obbligo di indicare nelle note di trascrizione per gli atti riguardanti i condomini “*l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale*” del condominio stesso.

Da un punto di vista giuridico, si ricorda che 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".

Sotto il profilo operativo, l'Agenzia delle entrate tuttavia **non subordina la fruizione della detrazione all'aspetto formale** di assegnazione del codice fiscale al "piccolo" **condominio di fatto**, a condizione che **entro il termine** della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di sostenimento della spesa (30.9.2015 per l'anno d'imposta 2014) sia seguito il seguente iter procedurale:

1. sia presentata a un Ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate la **domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio**, mediante il **modello AA5/6**;
2. sia stata **versata dal condominio**, con indicazione del codice fiscale attribuito, la **sanzione** prevista dall'articolo 13, comma 1, lettera a) DPR n. 605/1973, per **l'omessa richiesta del codice fiscale**, nella misura minima di **euro 103,29**, mediante il **modello F24**, utilizzando il **codice tributo 8912**;
3. il **condominio** invii una **comunicazione** in carta libera **all'Ufficio dell'Agenzia** delle entrate competente in **relazione all'ubicazione del condominio**.

Inoltre, l'Agenzia ricorda che nella comunicazione, unica per tutti i condòmini, deve essere specificato, distintamente per ciascun condomino:

- le **generalità e il codice fiscale**;
- i **dati catastali** delle rispettive unità immobiliari;
- i **dati dei bonifici** dei pagamenti effettuati per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- la richiesta di **considerare il condominio quale soggetto** che ha effettuato gli interventi;
- le **fatture emesse dalle ditte nei confronti dei singoli condòmini, da intendersi riferite al condominio**.

Per quanto concerne **l'aspetto dichiarativo**, l'Agenzia ricorda, infine, che ciascun condomino, nel presupposto che la **ripartizione delle spese corrisponda ai millesimi** di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile per la suddivisione delle spese, potrà **inserire le spese sostenute nel periodo** d'imposta 2014 nel modello UNICO PF 2015 da presentare entro il 30 settembre 2015 o, **se ha già presentato il modello 730/2015**, nel modello **730/2015 integrativo** da presentare **entro il 26 ottobre 2015**, considerato che il termine di presentazione del modello (25 ottobre) cade in un giorno festivo.