

36%- Interventi su parti comuni dell'edificio e unità immobiliare – Calcolo limite di spesa

21 Agosto 2007

In caso di lavori su parti comuni di un edificio residenziale e di successivi interventi di manutenzione straordinaria su una singola unità immobiliare, agevolati con la detrazione del "36%", il limite di spesa di 48.000 euro fruibile per il recupero edilizio delle parti comuni si aggiunge a quello relativo agli interventi sull'unità immobiliare.

Pertanto, le spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni devono essere valutate in modo autonomo ed il contribuente può beneficiare di un ulteriore tetto massimo di 48.000 euro, su cui calcolare la detrazione relativa ai lavori di ristrutturazione edilizia della propria abitazione.

Questi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione 206/E del 3 agosto 2007**, in risposta ad una specifica istanza di interpello.

Come noto, l'art. 1, comma 387, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007) ha prorogato fino al 31 dicembre 2007 la detrazione IRPEF del 36% per le spese sostenute, ed effettivamente rimaste a carico del contribuente, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale.

Dal 1° gennaio 2007, il limite di spesa detraibile è stato fissato in misura pari a 48.000 euro per unità immobiliare, che deve essere, in caso di compartecipazione alle spese, suddiviso fra i soggetti che hanno diritto all'agevolazione.

Con la Risoluzione 206/E/2007, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito per la prima volta un dubbio persistente riguardante il limite di spese agevolabili in presenza di lavori, effettuati da un medesimo soggetto, sia su parti comuni che sulla singola abitazione.

In tal ambito, l'Agenzia delle Entrate ritiene che il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione spettante per i lavori sulle parti comuni dell'edificio «*non sia influenzato*» da successivi interventi di manutenzione straordinaria, realizzati dal proprietario sull'appartamento.

In particolare, è stato chiarito che:

- «*le spese relative ai lavori sulle **parti comuni dell'edificio**, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa (contenuta nell'art. 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997 n. 449), devono essere considerate separatamente* rispetto alle spese sostenute per interventi sulla singola unità immobiliare»;
- «*per gli interventi sulle parti comuni, il contribuente potrà beneficiare di un **ulteriore tetto massimo di spesa di 48.000 euro, su cui calcolare la detrazione**, a condizione che in relazione agli specifici lavori effettuati abbia attivato la procedura prevista dal regolamento approvato con D.M. n. 41/1998, e sue successive modificazioni*».

3847-Risoluzione n.206-E del 03 agosto 2007ALL1.pdf[Apri](#)