

36% per le ristrutturazioni edilizie – limite di spesa per interventi su parti comuni- R.M. 19/E/2008

28 Gennaio 2008

Nell'ipotesi di comproprietà di più appartamenti situati all'interno di un edificio, sulle cui parti comuni vengono eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia, il limite massimo di 48.000 euro su cui calcolare la detrazione IRPEF del 36% (art.1, commi 17-19, della legge 244/2007) opera per ciascuna abitazione posseduta.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n. 19/E del 25 gennaio 2008**, in risposta ad un quesito formulato da un contribuente, proprietario di diversi appartamenti situati all'interno del medesimo fabbricato, in relazione alla corretta applicabilità del limite di spesa di 48.000 euro per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio.

Come stabilito dall'art.1, comma 1, della legge 449/1997, che ha introdotto la detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali, il beneficio spetta in maniera autonoma sia per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, sia per i lavori sulle singole unità immobiliari.

Inoltre, 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.

L'Amministrazione finanziaria, tenuto conto di precedenti chiarimenti ministeriali riguardanti gli **interventi sulle parti comuni dell'edificio** (cfr. R.M. 206/E/2007 e [36%- Interventi su parti comuni dell'edificio e unità immobiliare – Calcolo limite di spesa del 21 agosto 2007](#)), ha ulteriormente precisato che, in relazione a tali lavori:

- **il proprietario di più appartamenti** all'interno di un medesimo fabbricato può beneficiare di un **limite massimo di spesa di 48.000 euro**, su cui calcolare la detrazione del 36%, **riferito autonomamente** ad ogni **singola abitazione posseduta**;
- tale **limite massimo di spesa**, che opera per ogni appartamento, **deve essere suddiviso** fra gli **eventuali comproprietari delle singole unità immobiliari**.

In sostanza, se all'interno di un condominio una persona fisica possiede cinque appartamenti e vengono eseguiti lavori sulle parti comuni, l'importo massimo riconosciuto a tale soggetto, su cui calcolare l'agevolazione, è pari a 240.000 euro (48.000 x 5).

Infine, con la citata R.M. 19/E/2008 viene ribadito che l'agevolazione è riconosciuta a condizione che il soggetto interessato (in caso di lavori condominiali, l'amministratore o uno dei condomini) rispetti gli adempimenti richiesti dal D.M. 41/1998 e sue successive modificazioni (cfr. anche [Nuovo aggiornamento della Guida alle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie del 30 aprile 2007](#), in corso di aggiornamento).

3880-Risoluzione n. 19-E del 25 gennaio 2008.pdf [Apri](#)