

Detrazione del 36% - Lavori su parti condominiali - Parere dell' Agenzia delle Entrate

12 Febbraio 2010

Per i lavori condominiali, la detrazione del 36% si applica su tutte le parti comuni dell'edificio residenziale, come definite dall'articolo 1117, comma 1, n. 1-2-3 del codice civile[1], e non solo, come previsto dalla norma istitutiva delle agevolazioni, per gli interventi rientranti nel numero 1 del suddetto articolo 1117.

Questo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate (**Parere Prot. n..2010/8934**) che supera in tal modo il precedente orientamento (*cf.* R.M. n.84/2007) che limitava l'applicazione dei benefici fiscali solo agli interventi eseguiti sul suolo su cui sorge l'edificio, sulle fondazioni, muri maestri, tetti e lastrici solari, scale e portoni di ingresso.

Gli obiettivi delle agevolazioni fiscali[2], precisa l'Agenzia, come risulta anche nel Decreto 41/1998 di attuazione delle suddette disposizioni, risultano quelli di incentivare gli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo esistente, facendo emergere base imponibile fiscale dal contrasto di interessi tra consumatore finale (committente i lavori) e impresa esecutrice degli stessi. Pertanto la detrazione deve intendersi riconosciuta per tutti gli interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali come definite dal citato articolo 1117 del codice civile.

Come è evidente, l'Agenzia delle Entrate supera il dettato normativo ponendo a fondamento dell'interpretazione l'intento del legislatore che, come è noto, è quello di combattere il sommerso nel settore delle manutenzioni edilizie. In tal senso, auspichiamo che si tratti dell'inizio di una nuova tendenza dell'Agenzia a fornire interpretazioni che consentano di superare le contraddizioni della normativa fiscale.

[1] Art.1117 - Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

[2] La detrazione del 36% per i lavori di ristrutturazione edilizia è stata introdotta dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n.449, e, da ultimo, prorogata sino al 31 dicembre 2012 dall'articolo 2, comma 10, della legge 191/2009.

1445-Parere Prot. n..2010-8934.pdf [Apri](#)