Bonus Facciate: un solo condomino può sostenere e detrarre l’intera spesa

22 Luglio 2021

Il condòmino che sostiene tutta la spesa per il rifacimento della facciata condominiale può beneficiare del Bonus Facciate. Per procedere in tal senso è necessaria una delibera condominiale all’unanimità che preveda l’autorizzazione ai lavori e il sostenimento della spesa da parte di un solo condomino. Questa possibilità è ammessa anche in caso di condominio “minimo”.

È quanto precisato dall’Agenzia delle Entrate con la **Risposta ad Interpello n. 499 del 21 luglio 2021** resa al comproprietario di un appartamento facente parte di un mini condominio che intende eseguire i lavori di rifacimento della facciata dell’edificio in cui abita accollandosi, con il consenso unanime dei condomini, tutte le spese derivanti dall’intervento, per poi fruire della detrazione.

La risposta dell’Agenzia è positiva e chiarisce che questa possibilità è ammessa. In sostanza, è possibile avvalersi del Bonus facciate utilizzando un criterio di ripartizione delle spese condominiali diverso da quello legale previsto dall’art. 1123 del codice civile.

Tale ultimo criterio, infatti, stabilisce in linea generale che le spese relative a interventi sulle parti comuni deliberate dalla maggioranza dei condomini sono sostenute da questi in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Tuttavia, precisa l’Agenzia, **se l’assemblea condominiale che autorizza l’esecuzione dei lavori sulla facciata dell’immobile acconsente all’unanimità al sostenimento delle relative spese da parte di un solo condomino, questi può pagare e poi fruire del Bonus Facciate**.

Questa possibilità sussiste anche se il condominio è composto da meno di otto condomini (condominio cd. “minimo”) come nella fattispecie esaminata dall’Agenzia. In tal caso, per beneficiare del Bonus Facciate per i lavori realizzati sulle parti comuni, se i condòmini non hanno nominato un amministratore non sarà necessario richiedere il codice fiscale, ma potrà essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato gli adempimenti necessari.

Sempre in tema di Bonus Facciate si evidenzia che di recente, con la **Risposta 482 del 15 luglio 2021** l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che **le spese per l’installazione di corpi illuminanti a soffitto o a parete, sui balconi** oggetto di intervento, rientrano tra quelle agevolate con il Bonus Facciate nel presupposto che si tratti di opere accessorie e di completamento dell’intervento sulle facciate esterne, ma **solo** nel caso in cui **tali interventi si rendano necessari per motivi “tecnici” desumibili dai documenti di progetto.**

45664-Risposta 482 del 15 luglio 2021.pdfApri

45664-Risposta ad Interpello n. 499 del 21 luglio 2021.pdfApri