



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Roma, 25 giugno 2008

OGGETTO: Istanza di interpello - ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 della L. n. 449 del 1997 , è stato esposto il seguente

QUESITO

Il sig. XY, in data ... ha proposto istanza d'interpello per avere chiarimenti in merito alla spettanza della detrazione del 36 per cento delle spese relative all'istallazione di un ascensore, nel cavedio condominiale, da realizzare a proprie spese, in assenza di autorizzazione da parte della assemblea condominiale. L'Agenzia delle Entrate-Direzione Regionale della ... ha risposto negativamente, con nota prot. n. ... del ..., specificando che per gli interventi realizzati sulle parti condominiali, al fine di fruire della detrazione del 36 per cento delle spese sostenute (nel limite massimo di 48.000 euro), è necessario osservare gli adempimenti prescritti dal DM 18 febbraio 1998, n. 41 (recante il regolamento di attuazione che disciplina la detrazione in argomento, introdotta dalla legge n. 449/1997) e dalle Circolari dell'Amministrazione finanziaria (in particolare la n. 57/E del 24 febbraio 1998 e la n. 121/E dell'11 maggio 1998).

Il sig. XY propone nuovamente la questione specificando che egli intende realizzare l'ascensore in base al combinato disposto degli artt. 1139 e 1102 del codice

civile, nel presupposto che non sarà arrecato pregiudizio agli altri condomini (salvo quanto previsto dalle norme urbanistico-edilizie vigenti), non sarà alterata la destinazione del cavedio e non sarà impedito agli altri condomini di subentrare nel godimento dell'ascensore. L'opera sarebbe, in conclusione, in regime di comunione aperta (a tutti i condomini) a scopo di godimento, ma ad utilizzazione separata (al momento riservata all'unico finanziatore).

Tanto premesso, l'interpellante chiede di poter fruire della detrazione dall'IRPEF di 48.000 euro, quale attuale unico comunista committente dell'appalto relativo alla costruzione dell'ascensore.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il sig. XY ritiene di avere diritto alla detrazione dall'IRPEF fino al limite massimo di 48.000 euro.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In relazione al quesito posto occorre precisare in premessa che l'importo di 48.000 euro non rappresenta il massimo importo detraibile ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 449/1997 e successive modificazioni, bensì il limite massimo su cui calcolare la percentuale di detrazione del 36 per cento cosicché la somma detraibile non potrà superare il limite di 17.280 euro.

Il quesito posto trae origine dalla circostanza che il contribuente sostiene in toto una spesa per intervento edilizio che sarebbe di competenza del condominio. Ciò potrebbe portare a ritenere che, ai fini della fruizione del beneficio fiscale della detrazione del 36%, debbano essere osservati gli adempimenti prescritti per gli interventi sulle parti comuni di edifici residenziali dal DM 18 febbraio 1998 n. 41 (allegare alla comunicazione di inizio lavori la fotocopia della delibera assembleare e della tabella

millesimale di ripartizione delle spese) e che l'assenza di una preventiva delibera assembleare di approvazione dell'intervento, con la relativa ripartizione millesimale delle spese, impedirebbe l'applicazione di tale beneficio.

Tuttavia occorre evidenziare che il contribuente ha ricevuto preventiva autorizzazione da parte del comune di ... per la realizzazione dell'intervento.

L'autorizzazione è stata rilasciata sulla base del parere della Avvocatura Civica, la quale ha dichiarato che l'installazione dell'ascensore può essere realizzata anche senza il preventivo nulla osta del condominio. Inoltre ha evidenziato che detta opera concretizza un intervento finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Poiché l'intervento risulta conforme al provvedimento autorizzatorio rilasciato dal comune, non sembra giustificato negare la detrazione, tenuto conto, in particolare, che l'installazione dell'ascensore rientra senz'altro tra gli interventi agevolati, essendo essa riconducibile alla categoria della manutenzione straordinaria e concretizzando una realizzazione edilizia finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche (v. Circolare n. 57/E cit., paragrafo 3.4).

Quindi anche se l'installazione dell'ascensore nel cavedio condominiale non è stata autorizzata dall'assemblea condominiale, il contribuente potrà usufruire del beneficio fiscale limitatamente però alla parte di spesa riferibile alla quota a lui imputabile sulla base della tabella condominiale di ripartizione millesimale.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata dalla Direzione Regionale della ... , viene resa ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del D.M. 2001, n. 209.