

Roma, 25 gennaio 2008

***OGGETTO: Istanza d'interpello - ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212;
interpretazione dell'art. 35 comma 35-quater del DL n. 223 del
2006; tetto massimo di spesa per ristrutturazione edilizia
riferito all'abitazione.***

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 35 comma 35-quater del DL n. 223 del 2006 , è stato esposto il seguente

QUESITO

La sig.ra ALFA espone che sono stati eseguiti lavori di manutenzione sulle parti comuni condominiali dell'edificio che hanno interessato la facciata ed il cortile mq. 68 nonché la loggia -terrazza di mq. 306.

Precisa che detto edificio si compone di 10 appartamenti dei quali è comproprietaria in quote diverse.

Chiede di sapere se il limite massimo di euro 48.000 su cui operare la detrazione è riferibile ad ogni singola unità immobiliare, da dividere tra i comproprietari sulla base delle quote millesimali, come da delibera assembleare.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene di poter detrarre il 36% delle spese sostenute in relazione alla quota di proprietà come da ripartizione deliberata in assemblea condominiale con il limite di euro 48.000 per ognuno dei 10 appartamenti da suddividere pro quota con gli altri comproprietari.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 1, comma 1, della L. n. 449/1997 e sue successive proroghe e modifiche consente di poter godere del beneficio fiscale della detrazione, dall'imposta lorda, del 36% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione di lavori di manutenzione, anche ordinaria, sulle parti comuni di edifici residenziali nonché per la realizzazione di interventi di ristrutturazione di cui alle lettere b), c), d) dell'art. 31 della L. n. 457/78 sulle singole unità immobiliari.

L'art. 35, comma 35-quater, del D.L. n. 223/2006 ha, tra l'altro, stabilito che, a decorrere dal 1/10/2006, il limite di 48.000 euro, che costituisce il tetto massimo di spesa su cui è consentito calcolare la detrazione del 36%, deve essere riferito alla abitazione.

La circolare del 4/08/2006, n. 28 ha chiarito, al riguardo, che in virtù della modifica introdotta dal richiamato comma 35-quater, il predetto limite che, in forza delle previgenti disposizioni, era riferito alla persona fisica e alla singola unità immobiliare (cfr. cir n. 57/98 par. 3), deve ora intendersi riferito esclusivamente all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione.

L'articolo 1, comma 387, della legge finanziaria del 27 dicembre 2006, n.296, stabilisce, tra l'altro, che *"sono prorogate per l'anno 2007, per una quota pari al 36 per cento delle spese sostenute, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, ferme*

restando le altre condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative: a) agli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, e successive modificazioni, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007".

In relazione al quesito proposto, concernente i lavori di ristrutturazioni sulle parti comuni, si fa presente che la risoluzione del 03/08/2007, n. 206, ha ritenuto che, anche in relazione al computo del limite massimo di spesa, " le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, debbano essere considerate in modo autonomo".

Pertanto, si ritiene che, l'interpellante, in relazione ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, possa godere di un tetto massimo di spesa di 48.000 euro, su cui calcolare la detrazione del 36%, riferito ad ogni singola abitazione.

Naturalmente, fermo restando detto limite massimo per ogni appartamento, il beneficio dovrà essere suddiviso con gli altri soggetti eventualmente contitolari di ogni unità immobiliare.

Si rammenta, inoltre, che il beneficio fiscale in discorso potrà essere fruito a condizione che siano state attivate dal soggetto interessato le procedure previste dal D.M. n. 41 del 1998.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata dalla Direzione Regionale , viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.