

Normativa e prassi

Condominio minimo di due edifici, non serve un codice fiscale ad hoc

18 Marzo 2021

Il limite di spesa 110% deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, valorizzando la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante alla fine

condominio Per usufruire del *Superbonus* in relazione ai lavori realizzati sulle parti comuni, il condominio minimo che, non essendo obbligato, non ha nominato un amministratore, non è tenuto a richiedere il codice fiscale. In tal caso, per la fruizione della detrazione, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i relativi adempimenti. Con la **risposta n. 196** del 18 marzo 2021, l'Agenzia delle entrate ha precisato questo e non solo.

Il contribuente interessato ha ricevuto in donazione dal padre tre unità immobiliari di un edificio appartenenti alle categorie catastali A/3, C/2 e C/6, ricomprese nell'area mappale 1278. Le tre proprietà saranno demolite e ricostruite, senza aumento di volumetria, e accorpate in unico edificio di classe A/3. Il nuovo fabbricato, situato nella zona sismica 3, sarà oggetto anche di interventi per la riduzione del rischio sismico di riqualificazione energetica.

Le tre proprietà donate sono adiacenti a un altro immobile composto da altrettante unità immobiliari appartenenti rispettivamente all'istante, al padre e al cugino dell'istante, ricompreso nell'area del mappale 649.

Il tetto dell'edificio cui appartengono le tre unità immobiliari ricevute è sostenuto dal muro portante del fabbricato confinante, con il quale ha in comune fognature, canali scarico, e fondazioni.

Anche il secondo fabbricato sarà oggetto di lavori antisismici e di efficientamento energetico.

L'istante precisa di non essere ancora in possesso del titolo abilitativo che autorizza i lavori e

conferma che le abitazioni oggetto degli interventi di riqualificazione energetica sono provviste di impianto di riscaldamento. Infine il contribuente specifica che tutte le spese sostenute, comprese quelle di demolizione e ricostruzione, saranno sostenute dall'unico condominio composto dai due edifici, ma imputate secondo i criteri stabiliti dall'assemblea condominiale.

Descritta nel dettaglio la situazione l'istante chiede se, ai fini del *Superbonus* (articolo 119, decreto "Rilancio") tenendo conto delle parti in comune, i due fabbricati possano essere considerati come "condominio unico", anche se appartenenti a due mappali diversi.

In particolare, i chiarimenti richiesti riguardano:

- il limite di spesa applicabile per gli interventi descritti e l'applicazione della cessione del credito a un istituto bancario (articolo 121, decreto "Rilancio")
- la necessità di richiedere un codice fiscale per il "condominio minimo" e, in tal caso, se le detrazioni siano gestibili tutte tramite il codice fiscale del condominio invece che dalle singole persone fisiche.

L'Agenzia delle entrate, come di consueto, descrive dettagliatamente la normativa che disciplina la *maxi*-detrazione del 110% prevista dall'articolo 119 del DI n. 34/2020 per specifici interventi di efficientamento energetico e antisismici, riguardanti le parti comuni dei condomini e, a determinate condizioni, anche le singole unità immobiliari. Ricorda quali sono gli interventi "trainanti" e quelli "trainati" che, se associati ai primi, possono beneficiare della stessa misura straordinaria. Per le modalità applicative dell'agevolazione il documento di prassi fa riferimento alla circolare n. 24/2020 (vedi articolo "***Superbonus 110%: via libera al modello per la cessione o lo sconto in fattura***").

Il "condominio", precisa la risposta odierna, rappresenta una particolare forma di comunione coesistono le singole proprietà dei condòmini e una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Si tratta di una comunione forzata, non soggetta a scioglimento, i cui componenti non possono rinunciare al diritto sulle cose comuni, e sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione in proporzione ai millesimi di proprietà.

Il condominio, secondo una consolidata giurisprudenza, nasce automaticamente, senza bisogno di specifica deliberazione, quando più soggetti costruiscono su un suolo comune o quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del suo frazionamento. Nell'ipotesi di "condominio minimo", ossia con non più di otto condòmini, sono comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta

eccezione per ciò che riguarda la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Detto ciò l'Agenzia chiarisce che per usufruire del *Superbonus* in relazione ai lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non essendo obbligati, non hanno nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tal caso, per la fruizione della detrazione, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i relativi adempimenti. Il titolare del codice fiscale è tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

In estrema sintesi, nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo agevolabile riferito all'intero fabbricato e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Ciascun condomino, sostiene l'amministrazione, può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ed effettivamente rimborsata al condominio.

Riguardo ai limiti di spesa, se sullo stesso immobile sono effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati, a condizione, tuttavia, che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specifici.

In relazione alla spesa massima ammissibile, nel caso di interventi trainati finalizzati al risparmio energetico le norme di riferimento in alcuni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione. Nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare la spesa ammessa al *Superbonus* è necessario dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Pertanto, fatti i conti, l'Agenzia precisa che per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, se gli interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, come nel caso in esame, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. In pratica, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle detrazioni.

Tanto premesso, l'istante, non essendo ancora in possesso del titolo edilizio, può fruire delle agevolazioni, solo se l'intervento di demolizione e ricostruzione rientra tra quello di ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001) e tale circostanza risulta dal titolo amministrativo, e vengono effettuati degli interventi antisismici ammessi al *Superbonus*.

E ancora, nel presupposto che le caratteristiche strutturali dei due edifici consentano la nascita di un "condominio minimo", l'istante può accedere al *Superbonus* per gli interventi realizzati sulle parti comuni. In tal caso, il limite massimo di spesa ammesso deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, valorizzando la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi.

Infine, per gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute per gli interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari. Per beneficiare della *maxi-detrazione* per questi interventi non è necessario richiedere un apposito codice fiscale per il "condominio minimo", poiché può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che è tenuto a effettuare gli adempimenti. Poi, considerato che ogni singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili, ciascun condomino potrà fruire dell'opzione per la cessione del credito di imposta.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/condominio-minimo-due-edifici-non-serve-codice-fiscale-ad-hoc>