



Detrazioni fiscali e condominio minimo senza codice fiscale

Detrazioni fiscali e condominio minimo, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i condòmini possono usufruire delle agevolazioni anche se il condominio è senza codice fiscale

Come è noto, la legge di Stabilità 2016 ha prorogato le detrazioni fiscali del 50% e del 65 % sugli interventi eseguiti fino al 31 dicembre 2016; anche gli interventi sulle parti comuni del condominio, inclusa la manutenzione ordinaria, godono di tali detrazioni.

Le regole per fruire della detrazione nel caso di lavori edili realizzati nell'ambito di un "condominio minimo" sono stati oggetto di ripetuti interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate che, recentemente, ha semplificato gli adempimenti.

Condominio minimo, cos'è

Si intende per condominio minimo il condominio costituito da soli due condòmini. La distinzione tra piccoli e grandi condomini non è sancita nel Codice civile, ma viene fuori da un'interpretazione della dottrina e della giurisprudenza.

La presenza di sole 2 persone all'interno del condominio non comporta il venir meno del condominio medesimo, ma determina l'inapplicabilità della disciplina dettata dal Codice civile in tema di costituzione dell'assemblea e di validità delle relative delibere e l'applicazione, invece, della regolamentazione prevista per l'amministrazione della comunione in generale.

Dunque, si tratta di una disciplina a metà strada tra il condominio e la comunione.

Più in generale, come affermato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 11/E del 21 maggio 2014, l'edificio composto da un numero non superiore a 8 condomini è definito "condominio minimo", al quale sono applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione per gli artt. 1129 e 1138, C.c. che disciplinano la nomina dell'amministratore e il regolamento di condominio (obbligatorio in presenza di più di 10 condòmini).

Come usufruire delle detrazioni in un condominio minimo

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito (circolare 11/E 2014 e risoluzione 74/E 2015) che al condominio minimo sono applicabili le norme civilistiche sul condominio (eccetto gli artt. 1129 e 1138 del Codice civile) e pertanto anche il condominio minimo può usufruire della detrazione del 50% per gli interventi realizzati sulle parti comuni.

Tuttavia l'agevolazione sarebbe subordinata alle seguenti condizioni:

- le fatture e i bonifici devono essere intestate al condominio e quindi sugli stessi deve essere riportato il codice fiscale di quest'ultimo
- in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi devono essere osservate le modalità espositive previste per le spese relative alle parti comuni condominiali (indicazione del codice fiscale del condominio ed esposizione dei dati catastali identificativi dell'immobile nell'apposito quadro)

A seguito di valutazioni collegate alla esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, l'Agenzia delle Entrate (nuova **circolare 3/E del 2016**) ha rivisto la propria posizione in merito alla questione in esame.

In pratica, secondo le nuove regole per beneficiare delle detrazioni del 50 e 65% **non è più necessario indicare nella causale del bonifico anche il codice fiscale del condominio minimo**, qualora i condòmini non abbiano provveduto all'apertura del codice fiscale del condominio.

I contribuenti per beneficiare delle detrazioni fiscali possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il **codice fiscale della persona (condòmino) che ha effettuato il relativo bonifico**.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano