

**AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI  
TRENTO**

ISTANZA DI INTERPELLO ORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 11, L. 27 LUGLIO 2000,  
N. 212 E D.M. 26 APRILE 2001, N. 209

Nell'interesse di \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ ( ) alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, in qualità di rappresentante del

\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ ( ) alla via \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_,

e di

**Condominio**

\_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
( ) alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ cap \_\_\_\_\_, in persona del suo rappresentante

*pro tempore*, dott. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ ( ) alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

cap \_\_\_\_\_

**PREMESSO CHE**

- il signor \_\_\_\_\_ è proprietario dell'appartamento sito in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, primo \_\_\_\_\_, tavolarmente identificato in CC \_\_\_\_\_, partita tavolare \_\_\_\_\_ p.ed. \_\_\_\_\_, p.m. (doc. 1);
- Il signor \_\_\_\_\_ è proprietario dell'appartamento sito in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, tavolarmente identificato in CC \_\_\_\_\_, partita tavolare \_\_\_\_\_, p.ed. \_\_\_\_\_, p.m. (doc. 1);
- sono parti comuni fra le porzioni \_\_\_\_\_ : a pianoterra: corridoio, due cortili, scale e vano scale dal pianoterra al sottotetto; nel sottotetto: solaio; tetto (come risultante da visura tavolare allegata *sub* doc. 1);
- il tetto dell'edificio necessita di lavori di ristrutturazione consistenti nella sostituzione dell'intero manto di copertura e orditura media (doc. 2);
- i signori \_\_\_\_\_ intendono effettuare i necessari lavori di ristrutturazione del tetto dell'edificio, ove si trovano le rispettive

abitazioni, fruendo delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 16-bis, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e dall'art. 16, d.l. 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla l. 3 agosto 2013, n. 90;

- con circolare n. 11/E del 21 maggio 2014, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che *«al fine di beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni prevista dall'articolo 16-bis del TUIR, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale ed eseguire tutti gli adempimenti previsti dalla richiamata disposizione a nome del condominio stesso»*;

- con la medesima circolare, l'Amministrazione ha chiarito, altresì, che *«è necessario effettuare i bonifici indicando, oltre al codice fiscale del condominio, anche quello del condomino che effettua il pagamento (cfr. circolare n. 57/E del 1998), che potrà essere tratto indifferentemente sul conto corrente bancario ovvero postale di uno dei condòmini, a tal fine delegato dagli altri, o su conto appositamente istituito, demandando all'accordo degli interessati la definizione delle modalità interne di regolazione del pagamento, fermo restando il principio che la detrazione può spettare soltanto in ragione delle spese effettivamente sostenute da ciascuno e il rispetto delle altre prescrizioni stabilite dal decreto interministeriale n. 41 del 1998 e dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011»*;

- infine, per quanto concerne la ripartizione della spesa, la circolare in parola afferma che questa debba essere ripartita sulla base dei millesimi di proprietà di ciascun condomino o sulla base degli altri criteri previsti dal Codice civile;

- per poter chiedere il codice fiscale, ai sensi dell'art. 4, d.P.R. 29 settembre 1973, n. 605, è necessario indicare il rappresentante del

condominio;

-. in ossequio a quanto previsto dalla circolare dell' Agenzia delle Entrate n. 11/E del 21 maggio 2014 e dalla disposizione testé citata, i signori .

..... hanno riconosciuto di essere partecipanti di un condominio minimo al quale hanno dato la denominazione di Condominio .

..... e, successivamente, hanno richiesto e ottenuto l'attribuzione del codice fiscale per il suddetto condominio minimo, nominando quale rappresentante dello stesso il ..... (doc. 3);

-. l'art. 7, c. 9, d.P.R. 29 settembre 1973, n. 605 prevede che *«gli amministratori di condominio negli edifici devono comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori. Con decreto del Ministro delle finanze sono stabiliti il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni»;*

-. il quadro normativo sopra delineato presenta obiettive condizioni di incertezza nella misura in cui non è chiaro se la disposizione di cui all'art. 7, d.P.R. 605/73 citato sia applicabile anche al rappresentante del condominio minimo.

\* \* \* \* \*

Per tutto quanto premesso, si espongono le seguenti questioni problematiche relative al caso concreto e personale.

Il Condominio .. ha conferito l'incarico all'impresa ..... di realizzare le opere per la sostituzione del manto di copertura e orditura media della p.ed. .... in CC : ..... (doc. 2).

Le fatture relative a tali lavori, compresa quella del geometra incaricato della progettazione, saranno intestate, secondo quanto disposto dalla circolare n. 11/E del 21 maggio 2014 dell' Agenzia delle Entrate,

direttamente al Condominio minimo.

Trattandosi di lavori su parti comuni condominiali, qualora non si versasse in ipotesi di condominio minimo, la normativa vigente prevede che l'amministratore del condominio indichi la spesa sostenuta nel quadro AC della propria dichiarazione dei redditi. Ciò, oltre che dalla normativa succitata, è comprovato anche dalle istruzioni sulla compilazione del suddetto quadro e dalle istruzioni relative alla compilazione del quadro E righe 51 e 52 del modello 730 del 2014, dove è indicato quanto segue: *«Colonna 2 (Condominio): la casella deve essere barrata nel caso di interventi effettuati su parti comuni condominiali. I singoli condomini, barrando questa casella, dichiarano che la spesa riportata nella sezione III-A del quadro E si riferisce ad interventi effettuati su parti comuni condominiali. In questo caso nella colonna 3 della sezione III-A va riportato il codice fiscale del condominio, mentre non devono essere compilate le successive colonne dei righe E51 e E52, relative ai dati catastali dell'immobile, in quanto tali dati saranno indicati dall'amministratore di condominio nel quadro AC della propria dichiarazione dei redditi».*

La questione problematica che sorge è la seguente: nel caso di condominio con meno di otto condomini, non vi è l'obbligo di nominare un amministratore. Se non è stato nominato un amministratore, nessuno può compilare il quadro AC ma l'Agenzia delle Entrate, in tal caso, non può controllare i dati catastali relativi all'immobile sul quale sono eseguiti i lavori. Infatti, nel caso di specie, i condomini

non potranno indicare nella propria dichiarazione dei redditi i dati catastali relativi all'immobile sul quale sono stati effettuati i lavori poiché, come detto, è un compito dell'amministratore.

Codesta rispettabile Agenzia delle Entrate, a tutt'oggi, non ha

compiutamente fornito alcuna soluzione interpretativa di fattispecie corrispondenti a quella dinanzi prospettata, mediante circolare, risoluzione, istruzione o nota resa pubblica nelle modalità di cui all'art. 3, c. 5, D.M. 26 aprile 2001, n. 209.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROPOSTA DAL CONTRIBUENTE**

Lo scrivente ritiene che, sebbene nel caso di condominio con meno di otto condomini non vi sia l'obbligo di nomina dell'amministratore, operando una interpretazione estensiva dell'art. 7, c. 9, d.P.R. 605/1973, si può ritenere che anche il rappresentante del condominio minimo sia, comunque, tenuto a compilare il quadro AC in relazione alle spese sostenute dal condominio minimo, da inviare in uno alla propria dichiarazione dei redditi e a rilasciare la certificazione a ciascun condomino relativa alla quota di spese da questi sostenuta.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò considerato e con riferimento alla precisata soluzione interpretativa, il deducente, come identificato in epigrafe, in relazione alla fattispecie concreta testé illustrata, intende adottare il seguente

#### **COMPORAMENTO**

Per l'anno di imposta 2014, dichiarazione dei redditi, 2015, il dott. .

, quale rappresentante del Condominio

compilerà il quadro AC indicando i dati catastali dell'immobile che ha subito i lavori di ristrutturazione per i quali i condòmini

godranno della detrazione di imposta di cui all'art. 16-bis, t.u.i.r., mentre i condòmini, nella loro dichiarazione dei redditi, compileranno il quadro E barrando solamente la casella della sez. III-B relativa al condominio, senza indicare i dati catastali dell'immobile.

#### **E CHIEDERE**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, l. 27 luglio 2000, n. 212 e del D.M. 26

aprile 2001, n. 209, che codesta Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate voglia rendere, nei modi e nei termini prescritti dalle vigenti disposizioni normative, il proprio parere in relazione alla soluzione interpretativa prospettata: *«Per l'anno di imposta 2014, dichiarazione dei redditi, 2015, il dott. [redatto], quale rappresentante del Condominio [redatto] compilerà il quadro AC indicando i dati catastali dell'immobile che ha subito i lavori di ristrutturazione per i quali i condòmini [redatto] godranno della detrazione di imposta di cui all'art. 16-bis, t.u.i.r., mentre i condòmini, nella loro dichiarazione dei redditi, compileranno il quadro E barrando solamente la casella della Sez. III-B relativa al condominio, senza indicare i dati catastali dell'immobile»*. Tale soluzione si ritiene conforme alle disposizioni di legge regolanti il caso concreto sopra descritto.

Si allegano:

- 1) copia visura tavolare immobile;
- 2) copia s.c.i.a.;
- 3) copia certificato attribuzione del codice fiscale al Condominio [redatto]

Per agevolare l'invio telematico della risposta, si indicano quali recapiti i seguenti indirizzi mail: [redatto] – pec: [redatto]

Trento, 1 luglio 2014

dott. [redatto]

Trento,

CONDOMINIO .....  
.....  
VIA ( ..... )  
..... ( ..... )

Prot.

**OGGETTO: Interpello ..... ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.**  
**CONDOMINIO / .....**  
**Codice Fiscale .....**  
**Istanza presentata il 02/07/2014**

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione del DL n. 70 del 2011, è stato esposto il seguente

#### QUESITO

Il "Condominio .....", nella persona del suo rappresentante, dott. ...., presenta istanza di interpello al fine di ottenere un parere in merito alle modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi in riferimento alle detrazioni per interventi di recupero edilizio ex articolo 16-bis del TUIR realizzati sulle parti comuni del suddetto condominio, nella fattispecie di seguito esposta.

L'istante fa presente che, in ossequio a quanto previsto dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 11/E del 21 maggio 2014 e dall'articolo 4 del DPR 29 settembre 1973, n. 605, i signori ..... hanno riconosciuto di essere partecipanti di un condominio minimo al quale hanno dato la denominazione "Condominio

:" e, successivamente, hanno richiesto ed ottenuto l'attribuzione del codice fiscale per il suddetto condominio minimo, nominando quale rappresentante dello stesso il dott. \_\_\_\_\_.

Il condominio istante ha conferito incarico ad un'impresa di realizzare le opere per la sostituzione del manto di copertura e orditura media della p.ed. \_\_\_\_\_ in CC \_\_\_\_\_ -

(\_\_\_\_\_). Le fatture relative a tali lavori, compresa quella del geometra incaricato della progettazione, secondo quanto disposto dalla succitata circolare, saranno intestate al condominio minimo.

Trattandosi di lavori su parti comuni condominiali, qualora non si versi in ipotesi di condominio minimo, la normativa vigente prevede che l'amministratore del condominio - e non i singoli condomini che hanno sostenuto le spese - indichi i dati catastali dell'immobile-condominio cui si riferiscono i lavori nel quadro AC della propria dichiarazione dei redditi, così come disposto, tra il resto, dalle istruzioni sulla compilazione del suddetto quadro e dalle istruzioni relative alla compilazione del quadro E righe 51 e 52 del modello 730 del 2014.

La questione problematica è la seguente: nel caso di condominio con meno di otto condomini, non vi è l'obbligo di nominare un amministratore, così come avvenuto nel caso di specie, ponendosi pertanto il problema del soggetto tenuto ad indicare i dati catastali del condominio ove si sono effettuati i lavori.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che, sebbene nel caso di condominio con meno di otto condomini non vi sia l'obbligo di nomina dell'amministratore, operando un'interpretazione estensiva dell'articolo 7, comma 9, del DPR 605/1973, sia il rappresentante del condominio minimo ad essere tenuto a compilare il quadro AC in relazione alle spese sostenute dal condominio minimo, da inviare assieme alla propria dichiarazione dei redditi, nonchè

a rilasciare la certificazione a ciascun condomino in relazione alle spese da questi sostenute.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

A livello preliminare si ritiene opportuno riportare quanto chiarito dalla Circolare del 21/05/2014 n. 11 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa - in riferimento alla ripartizione delle spese su parti comuni in caso di "condominio minimo": "(...) secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente "senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento" (cfr. risoluzione n. 45/E del 2008 e la giurisprudenza ivi richiamata).

Il condominio - per effetto dell'art. 21, comma 11, lettera a), n. 1), della legge n. 449/1997 - ha assunto la qualifica di sostituto d'imposta, tenuto ad effettuare la ritenuta di acconto ogni qualvolta corrisponda compensi in denaro o in natura, pertanto, è necessario che lo stesso sia provvisto di codice fiscale, indipendentemente dalla circostanza che non sia necessario, ai sensi dell'art. 1129 codice civile, nominare un amministratore (circolare n. 204/E del 6 novembre 2000).

In presenza di un "condominio minimo", edificio composto da un numero non superiore a otto condomini (prima delle modifiche apportate dalla legge n. 220 del 2012 all'articolo 1129 c.c. il riferimento era a quattro condomini), risulteranno comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione dell'articolo 1129 e 1138 c.c. che disciplinano rispettivamente 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).

Ne discende che, al fine di beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni prevista dall'articolo 16-bis del TUIR, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale ed eseguire tutti gli adempimenti previsti dalla richiamata disposizione a nome del condominio stesso.

Per quanto concerne i pagamenti è necessario effettuare i bonifici indicando, oltre al codice fiscale del condominio, anche quello del condòmino che effettua il pagamento (cfr. circolare n. 57/E del 1998), che potrà essere tratto indifferentemente sul conto corrente bancario ovvero postale di uno dei condòmini, a tal fine delegato dagli altri, o su conto appositamente istituito, demandando all'accordo degli interessati la definizione delle modalità interne di regolazione del pagamento, fermo restando il principio che la detrazione può spettare soltanto in ragione delle spese effettivamente sostenute da ciascuno e il rispetto delle altre prescrizioni stabilite dal decreto interministeriale n. 41 del 1998 e dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

Per la ripartizione delle spese relative alle parti comuni alle unità immobiliari i condomini dovranno concorrere alle stesse in ragione dei millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile (cfr. articoli 1123 e seguenti).

Infine, la Circolare n. 57/E del 1998 ha chiarito che i documenti giustificativi delle spese relative alle parti comuni dovranno essere intestati al condominio".

Con specifico riferimento al caso in oggetto, si fa presente che l'art. 7, comma 2, lettera q), del D.L. n. 70 del 2011, al fine di semplificare gli adempimenti previsti per la fruizione della detrazione in esame, ha sostituito l'art. 1, comma 1, lettera a), del citato decreto n. 41/1998, eliminando l'obbligo di inviare tramite raccomandata la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara. In sostanza, a partire dal 14 maggio 2011, tale disposizione ha previsto, in sostituzione del precedente obbligo, quello di "indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi

dell'immobile" e di conservare ed esibire a richiesta degli uffici la documentazione prevista dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 149646 del 2 novembre 2011.

La Circolare n. 19/E dell'1/6/2012 della Direzione Centrale Normativa ha chiarito, al paragrafo 1.4, che, nell'ipotesi di interventi sulle parti comuni condominiali, il singolo condomino può fruire della detrazione se in possesso della certificazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto tutti gli obblighi previsti ai fini della detrazione. E' necessario, inoltre, che l'amministratore conservi tutta la documentazione originale. In tali ipotesi, prosegue la Circolare, "nella dichiarazione dei redditi i singoli condomini devono limitarsi ad indicare il codice fiscale del condominio, senza riportare i dati catastali identificativi dell'immobile. Tali dati saranno indicati dall'amministratore di condominio nel quadro AC concernente le comunicazioni dell'amministratore del condominio".

Ne consegue che, qualora non vi sia un amministratore di condominio che compili il quadro AC, i dati catastali, non potendo essere comunicati dall'amministratore di condominio, dovranno necessariamente essere indicati dal singolo condomino che intende fruire della detrazione in esame.

**SU DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE  
IL CAPO UFFICIO**

**P. T. G.**