



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 07/05/2007 n. 84

Oggetto:

Istanza di Interpello - Articolo 1, legge 27 dicembre 1997 n. 449- detrazione IRPEF 36%- lavori di collettamento rete fognaria e idrica

Testo:

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

QUESITO

Il Consorzio "ALFA", con sede a, a mezzo dell'Amministratore, rappresenta quanto segue.

Al Consorzio aderiscono obbligatoriamente n. 325 Consorziati proprietari di unita' immobiliari site all'interno dell'omonima lottizzazione.

Il Consorzio gestisce tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione stessa e, per deliberazione dell'Assemblea dei Consorziati, deve ora provvedere alla realizzazione dei lavori di collettamento della rete fognaria e di sistemazione della rete idrica.

I lavori di collettamento, in particolare, si rendono necessari per superare l'attuale sistema di smaltimento delle acque reflue attraverso due depuratori, convogliandole nel collettore pubblico (gestito, per conto del Comune di, dalla Soc. Beta S.p.A.) distante circa un chilometro.

Nel corso dell'assemblea approvativa del progetto suddetto, tenuto conto che la spesa da sostenere sara' di circa Euro, e' stato chiesto di verificare se i Consorziati possano beneficiare - relativamente alle singole quote di competenza- delle agevolazioni fiscali di cui alla Legge n. 449/97 e successive modificazioni, integrazioni e proroghe.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non esprime alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La legge 27 dicembre 1997 n. 449 prevede la possibilita' di detrarre dall'IRPEF il 36% delle spese sostenute nel corso dell'anno per la ristrutturazione di case di abitazione e parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Le spese devono riguardare la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'art. 1117, n. 1, del codice civile o la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c), d), del citato art. 31, effettuati sulle singole unita' immobiliari residenziali.

In particolare per quanto riguarda la individuazione delle parti comuni la normativa agevolativa rinvia alla disciplina sul condominio contenuta nell'art. 1117, n. 1, del codice civile.

Con decreto ministeriale 18 febbraio 1998 n. 41 e successive modificazioni, sono state stabilite le modalita' che devono essere osservate per poter usufruire dell'agevolazione, sia con riferimento agli interventi effettuati sulle singole unita' immobiliari, sia con riferimento ai lavori eseguiti su parti comuni dell'edificio; in quest'ultima ipotesi la detrazione compete al singolo condomino, nel limite della quota a lui imputabile.

In relazione a cio', per quanto concerne la possibilita' che il

consorzio istante, quale soggetto appaltante dei lavori, rivesta lo stesso ruolo riconosciuto dalle suddette norme al condominio, ai fini dell'agevolazione consistente nella detrazione IRPEF del 36%, si osserva quanto segue.

I consorzi tra proprietari di immobili, come quello istante, costituiscono figure atipiche nel nostro ordinamento giuridico che secondo la giurisprudenza presentano i caratteri delle associazioni non riconosciute (Cass. n. 4125 del 2003). Detti soggetti sono pertanto disciplinati dagli accordi degli associati (atto costitutivo e statuto) nonché, in mancanza di specifiche diverse pattuizioni contrattuali, dalle disposizioni che regolano le associazioni non riconosciute.

La possibilità che siano assimilati ai condomini dipende pertanto dalla disciplina contrattuale ed in particolare da quella contenuta nell'atto costitutivo e nello statuto.

Nel caso di specie il Consorzio ALFA è costituito tra proprietari di immobili in zona residenziale con lo scopo di gestire e provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle opere dell'intera lottizzazione, dei servizi comuni connessi alle proprietà consorziate, strade, rete idrica, fognature, illuminazione aree verdi, nonché di provvedere ad eventuali altre esigenze di comune utilità.

Dallo Statuto e dall'atto costitutivo sembra prevalere la funzione dinamica dell'ente e la sua organizzazione piuttosto che l'istituzione su base reale, come avviene nei condomini, la cui disciplina non viene mai menzionata.

In tale situazione, si ritiene che non si configurino i presupposti previsti dalla normativa agevolativa.

Detta soluzione assorbe l'altra questione sottoposta all'esame della scrivente, concernente la possibilità che gli interventi da realizzare da parte del Consorzio istante siano riconducibili alla disciplina prevista dalla legge n. 449 del 1997, per le parti comuni degli edifici residenziali.

Peraltro anche sotto questo profilo non si realizzano le condizioni previste dalla normativa in questione.

Per quanto riguarda la individuazione delle parti comuni degli edifici residenziali, la citata legge 449 del 1997 richiama l'art. 1117, n. 1, del codice civile, secondo cui sono parti comuni il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

Il legislatore, attraverso il citato rinvio, ha sostanzialmente escluso dall'agevolazione gli interventi riferiti ad altre parti comuni degli edifici in condominio elencate nei numeri 2 e 3 dell'art. 1117 citato; in particolare, il n. 3 prevede le opere, le installazioni e manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune come gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, ecc. fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. In base a ciò, si ritiene che la realizzazione dei lavori di collettamento della rete fognaria e di sistemazione della rete idrica che il consorzio intende eseguire non costituisce intervento su una parte comune degli edifici agevolabile ai fini IRPEF. Si tratta infatti di una parte comune non contemplata nel n. 1, dell'art. 1117, del codice civile.

Le spese relative alla esecuzione delle opere oggetto del quesito non possono pertanto beneficiare della detrazione IRPEF del 36% prevista dalle disposizioni in rassegna.

Si fa inoltre presente che l'intervento di collettamento della rete fognaria e idrica già usufruisce dell'aliquota IVA agevolata del 10% prevista alla voce n. 127 quinquies della Tab A, parte II allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633, per gli appalti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

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