



di Norberto Villa

FISCO &amp; MATTEONE

## Anche le parti comuni godono del bonus ristrutturazioni del 36%

Via libera al 36% allargato per le spese condominiali. L'interpretazione dell'Agenzia delle entrate supera il testo normativo e concede il bonus per i lavori su tutte le parti comuni indicate dall'art. 1117 del codice civile. Non solo quindi il suolo su cui sorge l'edificio, ma anche 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. Quelli appena elencati sono infatti i beni definiti come parti comuni condominiali dal primo comma dell'art. 1117 del codice civile, che però nei successivi commi ne richiama altri. Ma il problema sorgeva in quanto la norma istitutiva dello sconto fiscale operava un richiamo ai soli lavori condominiali sulle parti comuni di cui all'art. 1117, 1 comma del codice civile. Questo il contenuto del parere n. 2010/8934 dell'Agenzia delle entrate che supera la precedente interpretazione contenuta nella risoluzione ministeriale

n. 84/2007 che appunto, causa un'interpretazione letterale del testo di legge, limitava l'applicazione dei benefici fiscali solo agli interventi eseguiti sui beni elencati dal primo comma della norma richiamata.

In sostanza ciò comporta un raggio d'azione più largo del bonus sulle ristrutturazioni, che può riguardare pertanto anche i lavori condominiali, ad esempio, effettuati per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi gestiti in comune. A ciò si aggiunga che la giurisprudenza ha negli anni ampliato il novero dei «beni condominiali» tanto da comprendere, ad esempio, i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ineriscano ai balconi se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio, i pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, e in alcuni casi anche le aree degli edifici riservate a parcheggio.

Grazie all'intervento dell'Agen-

zia delle entrate anche gli interventi immobiliari su tali beni godranno del bonus. La linea dell'Agenzia trova motivazione nel fatto che l'obiettivo dell'agevolazione fiscale è quello di incentivare gli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo esistente, facendo emergere base imponibile fiscale dal contrasto di interessi tra consumatore finale (committente i lavori) e impresa esecutrice degli stessi. Pertanto la detrazione deve intendersi riconosciuta per tutti gli interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali come definite dal citato articolo 1117 del codice civile.

Per giungere a ciò lo sforzo interpretativo non è stato di poco conto in quanto la norma richiamava in modo esplicito unicamente il comma 1 dell'art. 1117 del codice civile e pertanto sembrava negare il bonus in tutti gli altri casi in cui i lavori immobiliari avessero avuto per oggetto altre parti comuni (si pensi alla portineria) così definite da un comma differente di tale norma. (riproduzione riservata)

**FISCO & MATTEONE**

Anche le parti comuni godono del bonus ristrutturazioni del 36%.

Non vogliamo venderti prodotti.

Non vogliamo offrirti il solito private banking.

Non vogliamo farti cambiare banca per gestirti il patrimonio.

vogliamo presentarti il

**Family Office**

Banca Amis Italia. Pensato per le tue esigenze e per quelle della tua impresa, nasce che cosa può fare per te.

Contattaci al numero: 02/8017.8017 o al sito: [www.familyoffice.it](http://www.familyoffice.it)

**A**

AMIS