

OGGETTO: *Interpello n. 904-1487/2018*
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
SCIVETTI GIUSEPPE MICHELE
Codice Fiscale SCVGPP80S06I690X
Istanza presentata il 03/10/2018

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il contribuente istante espone che il condominio nel quale risiede è provvisto di impianto di ascensore, impianto di riscaldamento centralizzato ed impianti tecnologici, che necessitano di manutenzione obbligatoria periodica. Per tali manutenzioni, atte a verificare l'efficienza degli impianti stessi, sono stati stipulati dei contratti di servizio con ditte specializzate e certificate, che prevedono il pagamento di un canone annuo ripartito in un numero stabilito di interventi di verifica e conduzione.

L'istante domanda se il costo fisso annuale sia da considerare quale manutenzione ordinaria su parti comuni ai sensi dell'articolo 3, lettera a) del d.P.R. n. 380 del 2001 e se quindi sia da ritenere costo agevolabile ai sensi dell'articolo 16 bis del TUIR.

Copia predisposta ai sensi dell'art. 3 bis del D.Lgs. 82/2005 – Il documento originale firmato digitalmente è conservato presso l'amministrazione in conformità all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente istante richiama la risoluzione n. 15 del 4 marzo 2013, con la quale l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto la possibilità di assoggettare ad IVA agevolata del 10 per cento la revisione periodica obbligatoria degli impianti di riscaldamento condominiali, installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, essendo prestazioni riconducibili agli interventi di manutenzione ordinaria, così come previsto anche dalla circolare n. 71 del 7 aprile 2000. Considerato che solo gli interventi rientranti nella casistica prevista dalle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 possono godere dell'applicazione dell'IVA agevolata del 10 per cento, l'istante ritiene che i costi relativi ai contratti di manutenzione obbligatoria siano agevolabili ai sensi dell'articolo 16 bis del TUIR.

Ritiene, quindi, che i costi sostenuti dal condominio per manutenzioni obbligatorie degli impianti possano essere considerati costi di manutenzione ordinaria, da ripartire in base ai millesimi di proprietà, detraibili previa messa in atto della procedura richiesta dalla legge.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente occorre precisare che la classificazione di un intervento edilizio ai sensi dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, prevede valutazioni tecniche e comporta accertamenti di fatto che esulano dalle competenze esercitabili in sede di interpello. Questa Direzione, pertanto, può fornire solo informazioni di ordine generale, attenendosi alle norme e ai documenti di prassi emanati sull'argomento.

L'articolo 16 bis del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) prevede una detrazione d'imposta sulle spese sostenute, tra l'altro, per interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001,

effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali di cui all'articolo 1117 del codice civile. Nel dettaglio e per quanto d'interesse nel caso di specie, alla lettera a) del citato articolo 3 sono definiti interventi di manutenzione ordinaria "quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

La circolare n. 57 del 24 febbraio 1998, paragrafo 3.4., precisa che caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

La circolare fornisce, inoltre, un'elencazione esemplificativa degli interventi ricompresi in tale tipologia:

- riparazione delle recinzioni;
- riparazioni di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione tegole, rivestimenti, pavimenti, infissi;
- tinteggiature, rivestimenti, ecc.

Anche la circolare n. 71 del 7 aprile 2000, seppure in riferimento all'applicazione dell'aliquota IVA agevolata, indica che rientrano nella manutenzione ordinaria le piccole riparazioni eseguite sul fabbricato o sui relativi impianti tecnologici. Aggiunge, inoltre, che il beneficio si applica anche alle prestazioni di manutenzione obbligatoria, previste per gli impianti elevatori e per quelli di riscaldamento, consistenti in verifiche periodiche e nel ripristino della funzionalità, compresa la sostituzione delle parti di ricambio (ad esempio porte, pannelli, serrature, funi, ecc.) in caso di usura, a fronte delle quali vengono corrisposti canoni annui (cfr. anche risoluzione n. 15 del 4 marzo 2013).

Ciò premesso, nel caso in esame, se il canone periodico viene corrisposto in relazione a prestazioni riconducibili nella manutenzione ordinaria, può trovare applicazione l'agevolazione prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera a), del

TUIR.

Tuttavia, tenuto conto delle variabili condizioni contrattuali che possono essere stabilite dalle parti, in presenza di un canone corrisposto per prestazioni solo in parte riconducibili alla manutenzione ordinaria, il condominio dovrà preventivamente procedere con lo scorporo della quota del canone non detraibile ai sensi del citato articolo 16 bis del TUIR.

Si pensi, ad esempio, ad un contratto che preveda, oltre al controllo ed alla manutenzione dell'impianto, anche una polizza assicurativa per eventuali danni agli impianti. In tal caso, sulla base di un criterio oggettivo e verificabile, si dovrà scomporre l'importo del canone, distinguendo la quota imputabile alla manutenzione ordinaria (detraibile ai sensi dell'articolo 16 bis del TUIR) da quella inerente alla polizza assicurativa (non agevolabile ai sensi della normativa in commento).

I documenti citati sono consultabili sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

**Firma su delega del DIRETTORE REGIONALE
Cinzia Romagnolo**

IL CAPO SETTORE

Antonio Giovanni Tangorra

(firmato digitalmente)