

Detrazione del 36% su tutte le parti comuni condominiali

Dal prossimo anno, la detrazione non riguarderà più soltanto alcune delle parti comuni degli edifici residenziali

/ Alessandro BORGOGGIO

La **detrazione del 36%** delle spese sostenute per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia, compete, a decorrere dal prossimo **1° gennaio 2012**, per i predetti interventi realizzati su **tutte le parti comuni** degli edifici residenziali e non più soltanto su alcune di esse, come precedentemente previsto. È quanto stabilisce l'art. 4 del Ddl. di conversione del DL 201/2011 (Decreto "Salva Italia").

L'articolo 1 della L. 449/1997, che aveva introdotto il beneficio fiscale in oggetto, prevedeva che fossero agevolabili le predette tipologie di interventi realizzati "sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del codice civile", ovvero 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. Rimanevano **escluse**, però, le **altre parti comuni** dei condomini di cui ai successivi numeri 2) e 3) dello stesso articolo 1117, ovvero i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune, nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Con la risoluzione n. 7/2010, l'Agenzia delle Entrate, in via interpretativa, nella vigenza delle precedenti disposizioni, aveva confermato l'applicabilità dell'agevolazione agli interventi realizzati su **tutte le parti comuni** indicate a tutti i numeri del predetto articolo 1117 c.c., superando i dubbi che si erano generati a seguito di precedenti documenti di prassi contrastanti con tale interpretazione (ris. n. 84/2007).

L'articolo 4 del DL 201/2011, come emendato in sede referente da parte delle Commissioni riunite V (Bilancio) e VI (Finanze) della Camera, ha aggiunto il nuovo articolo 16-bis

al TUIR, recante la disciplina complessiva dell'agevolazione de qua, a valere dal 1° gennaio 2012. Il comma 1, lettera a), di tale nuovo articolo del TUIR, stabilendo appunto la fruibilità del beneficio fiscale di cui trattasi per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, richiama **genericamente** le "parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile", senza più limitare gli effetti della disposizione alle parti di cui al numero 1) del predetto articolo. In sostanza, quindi, viene confermata la più recente **interpretazione estensiva** dell'Agenzia delle Entrate, che, ora, viene così recepita a livello di normativa. Dal prossimo anno, quindi, saranno sicuramente agevolabili anche gli interventi effettuati, ad esempio, sulla portineria condominiale o sull'alloggio del portiere, nonché sulla lavanderia, e via dicendo.

Bonus 55% prorogato a tutto il 2012

Un'ulteriore modifica apportata in sede referente da parte delle predette Commissioni riunite al testo del decreto da convertire riguarda la **detrazione del 55%** delle spese sostenute per gli interventi di **risparmio energetico**, che, come già indicato in precedenti interventi, è stata **prorogata**, ad opera dello stesso articolo 4, comma 4, a **tutto il 2012**; dal 2013, i medesimi interventi "transiteranno" poi alla detrazione del 36%. Con un emendamento, è stato ora previsto che la detrazione del 55% competeva anche per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, oltre che per tutti gli altri interventi già previsti dalle disposizioni precedenti e prorogate, ovvero: spese per la riqualificazione energetica ai sensi del comma 344 della finanziaria 2007; spese per interventi su strutture opache verticali, orizzontali e finestre ai sensi del comma 345; spese per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda ai sensi del comma 346; spese per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale a condensazione ai sensi del comma 347.