

Normativa e prassi

Bonus facciate in mini-condominio a chi affronta interamente la spesa

21 Luglio 2021

E' necessaria una delibera condominiale, che, all'unanimità, autorizzi l'esecuzione dei lavori e acconsenta al sostenimento dei costi da parte dell'interessato ad effettuare gli interventi

Può accedere al *bonus* facciate il condomino di un condominio minimo che sostiene interamente le spese per gli interventi, autorizzato da una delibera assembleare, con il consenso unanime di tutto il condominio, all'esecuzione dei lavori e al sostenimento della relativa spesa.

Questo, in sintesi, il contenuto della **risposta n. 499** del 21 luglio 2021 fornita dall'Agenzia delle entrate a un condomino comproprietario, con la moglie, di un appartamento in un mini condominio composto da tre unità immobiliari, che intende eseguire interventi di rifacimento della facciata dello stabile con il consenso unanime di tutti i condomini, accollandosi interamente, insieme alla coniuge, le spese. L'istante precisa che l'edificio è in possesso di tutti i requisiti necessari per accedere al *bonus* facciate e ritiene di poter sostenere interamente le spese per il rifacimento delle facciate e beneficiare dell'agevolazione fiscale, adottando una delibera condominiale all'unanimità che preveda l'autorizzazione ai lavori e il sostenimento della spesa solo in capo ad alcuni condomini.

L'Agenzia, ricordando la detrazione del 90% per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edificio, introdotto dalla legge di bilancio 2020 (articolo 1, comma da 219 a 224) e modificato dall'articolo 1, comma 59 della legge di bilancio 2021, richiama la **circolare n. 2/2020**, che ha fornito chiarimenti in merito alle modalità di fruizione del *bonus*, e l'articolo 1123 del codice civile in relazione agli interventi effettuati sulle parti comuni di un condominio. Dalla lettura di quest'ultima norma emerge che *"le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione"*.

Al riguardo, l'Agenzia evidenzia che per fruire delle detrazioni fiscali previste per il *bonus* facciate è possibile utilizzare un criterio di ripartizione diverso da quello previsto dall'articolo 1123 cc, a patto che l'assemblea condominiale autorizzi l'esecuzione dei lavori e, all'unanimità, acconsenta al sostenimento delle relative spese da parte del condomino interessato agli interventi.

Stessa soluzione può essere adottata anche nel caso di un cosiddetto condominio minimo (costituito, cioè, da non più di otto condomini), al quale si applicano comunque le norme civilistiche sul condominio, ad eccezione degli articoli 1129 e 1138 cc, riguardanti rispettivamente la nomina dell'amministratore, con il conseguente obbligo da parte di quest'ultimo di aprire un conto corrente intestato al condominio, e il regolamento di condominio, in caso di più di dieci condomini. Per poter beneficiare del *bonus* facciate per i lavori effettuati sulle parti comuni, i condomini non obbligati alla nomina dell'amministratore, non sono, altresì, tenuti a richiedere il codice fiscale e, in questo caso, afferma l'Agenzia, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato gli adempimenti richiesti. Resta fermo l'obbligo per il contribuente di dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

Nel caso specifico, conclude l'Agenzia, l'istante può sostenere interamente le spese previste per il rifacimento delle facciate e beneficiare della maxi-agevolazione fiscale con adozione di una delibera condominiale che, all'unanimità, autorizzi l'esecuzione dei lavori e acconsenta al sostenimento della spesa da parte dell'interessato ad effettuare gli interventi.

di
r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-facciate-mini-condominio-chi-affronta-interamente-spesa>