

IMPOSTE E TASSEdi **ALESSANDRO PRATESI****"Bonus facciate" e condominio (fino alla prossima puntata...)**

I bonus edilizi rappresentano una vera e propria palestra dell'ardimento per chi si occupa degli aspetti fiscali della questione. Di seguito, l'ennesimo chiarimento, questa volta a favore del contribuente.

Il quesito riguarda le spese per il rifacimento della facciata sostenute da un unico condomino, nel più ampio contesto della disciplina di cui all' **art. 1, cc. 219-223 L. 27.12.2019, n. 160** . La fattispecie è quella dei **coniugi comproprietari di un appartamento** sito in un mini-condominio, composto da 3 unità immobiliari.

Si chiede se sia possibile eseguire i lavori di rifacimento della facciata con il **consenso unanime di tutti i condòmini , accollandosi interamente, insieme alla moglie, le spese** previste per l'intervento, con conseguente beneficio normativo.

L'Agenzia delle Entrate richiama la disciplina in esame, che prevede una detrazione del 90% delle spese per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici. Tale detrazione spetta in relazione alle " **spese documentate** , sostenute negli anni 2020 e 2021, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2.04.1968, n. 1444 ".

Richiamando anche i chiarimenti della circolare 14.02.2020, n. 2/E, l'Amministrazione Finanziaria ricorda che la già menzionata detrazione riguarda **tutti i contribuenti** residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dalla tipologia di reddito di cui sono titolari. A tale fine, i soggetti beneficiari devono **possedere o detenere l'immobile** oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il menzionato avvio.

Per gli interventi effettuati sulle **parti comuni di un condominio** , in applicazione del criterio legale di ripartizione delle spese condominiali previsto dall'art. 1123 C.C., " *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 condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione* ". Al riguardo, è possibile avvalersi delle detrazioni fiscali previste dalla norma agevolativa utilizzando un criterio diverso da quello legale di ripartizione delle spese condominiali, prescritto dal citato art. 1123, a condizione che l'assemblea dei condòmini autorizzi l'esecuzione dei lavori e **all'unanimità deliberi il sostenimento delle relative spese da parte dell'istante** interessato agli interventi medesimi. Le indicazioni sopra riportate sono valide anche nell'ipotesi del cd. condominio minimo, ovvero di edificio composto da un numero non superiore a 8 condòmini, per il quale risultano applicabili le norme del Codice Civile sul condominio, esclusi gli artt. 1129 e 1138 C.C., che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di 10 condòmini). Al fine di beneficiare del bonus facciate per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore, non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

In conclusione, l'istante **può sostenere interamente le spese previste per il rifacimento delle facciate e beneficiare, quindi, dell'agevolazione fiscale** , adottando una delibera condominiale all'unanimità che preveda l'autorizzazione ai lavori e il sostenimento della spesa solo in capo allo stesso. Così dispone l' [interpello 21.07.2021, n. 499](#) .