

Roma, 15 luglio 2008

OGGETTO: *Istanza di Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – CONDOMINIO ALFA - Detrazione spese di ristrutturazione edilizia - articolo 1 Legge 449/1997.*

Quesito

L'amministratore del condominio, sito in ..., chiede se, per il restauro della facciata condominiale, possa fruire dell'agevolazione prevista dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 1997, n. 449, sebbene non abbia eseguito tutti gli adempimenti richiesti dal Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, recante norme di attuazione e procedure di controllo, di cui alla succitata legge, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

Al riguardo, riferisce che dopo la corresponsione di una prima parte delle spese per il restauro della facciata condominiale, i pagamenti furono sospesi a seguito delle lamentele dei condomini, che consideravano i lavori non eseguiti a regola d'arte da parte dell'impresa, BETA.

Il condominio, pertanto, fu chiamato in giudizio dalla ditta esecutrice e, con sentenza del Tribunale di ..., condannato al pagamento di quanto dovuto alla BETA.

L'istante chiede se il condominio possa usufruire dell'agevolazione prevista dall'art. 1, Legge n. 449/1997, anche per le spese pagate a seguito del procedimento giudiziario, considerato che i pagamenti effettuati a saldo delle fatture emesse dall'impresa edile sono stati eseguiti mediante bonifico postale

on-line, indicando, come causale, la dicitura "estinzione debito secondo la sentenza del Tribunale di ...".

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

A parere dell'istante, il condominio può avvalersi del beneficio fiscale anche per i pagamenti effettuati in ottemperanza alla sentenza del Tribunale di

Parere della Direzione

Il Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, stabilisce quali siano gli adempimenti necessari per poter fruire dei benefici previsti dall'art. 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione del patrimonio edilizio.

In particolare, i contribuenti che intendono avvalersi della detrazione IRPEF, per un importo pari al 36% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, fino ad un tetto massimo di euro 48.000, devono:

1. trasmettere al Centro operativo di Pescara, prima dell'inizio dei lavori e mediante raccomandata, comunicazione redatta su apposito modulo con indicazione della data in cui avranno inizio i lavori;
2. comunicare preventivamente all'ASL territorialmente competente la data di inizio lavori;
3. conservare le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero;
4. provvedere al pagamento mediante bonifico, dal quale risultino la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

In relazione a quest'ultima formalità, si precisa che l'esattezza e la completezza dei dati richiesti per la compilazione del bonifico, oltre ad essere espressamente sancite dal terzo comma dell'art. 1 del più volte richiamato D.M.,

trovano la propria *ratio* nel potere di controllo dell'Amministrazione Finanziaria che, come ribadito nella circolare del 24 febbraio 1998, n. 57/E, deve essere messa "...nelle condizioni di verificare il sostenimento delle spese per cui si chiede di ottenere la detrazione."

In relazione alla fattispecie prospettata, si precisa che l'amministratore del condominio ha allegato all'istanza di interpello:

- la comunicazione di inizio lavori;
- la fattura emessa dalla ditta BETA, che ha eseguito i lavori deliberati dall'assemblea del condominio ALFA. In fattura, nello spazio riservato alla descrizione della prestazione, è riportata la causale "Seconda rata acconto su estinzione debito secondo la sentenza del Tribunale di ...;
- l'attestazione dell'avvenuto bonifico operato dal condominio ALFA, a favore della BETA., con causale "II rata – acconto su estinzione debito secondo la sentenza del Tribunale di ...", senza però l'indicazione del codice fiscale ovvero della partita IVA dei due soggetti.

Fatta salva l'assimilazione del bonifico bancario a quello postale, affermata con la circolare n. 24 del 10 giugno 2004, si ritiene che, nel caso di specie, l'incompletezza dei dati esposti nel bonifico sia colmata dalla coincidenza degli elementi posti a base dello stesso e che, quindi, non vengano meno le necessarie garanzie circa l'effettuazione del pagamento stesso, né sia pregiudicata l'attività di controllo dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'analisi dei documenti prodotti, infatti, si rileva la coincidenza tra il soggetto ordinante il bonifico bancario ed il soggetto destinatario della fattura, nonché tra la ditta a favore della quale è stato emesso il bonifico bancario e quella che ha emesso la fattura.

Inoltre, in considerazione di quanto statuito in sentenza dal Tribunale di ..., si riscontra la sussistenza del nesso di causalità tra il versamento effettuato, l'emissione della fattura e l'esecuzione dei lavori.

E', infatti, irrilevante che l'importo sia stato corrisposto soltanto al termine di una controversia giudiziaria in quanto, comunque, si riferisce a lavori di ristrutturazione, di per sé agevolabili; la somma sulla quale è possibile calcolare la detrazione sarà unicamente quella corrisposta all'impresa appaltatrice per i lavori eseguiti, al netto degli oneri giudiziari, degli onorari legali e di qualsiasi altra spesa non pertinente.

Si ritiene, pertanto, che, in relazione alla fattispecie in questione, la carenza degli elementi richiesti per la compilazione del bonifico può considerarsi superata dal fatto che il condominio ha eseguito il pagamento in ossequio al disposto del giudice e che la somma corrisposta è stata versata a saldo delle fatture emesse dalla ditta esecutrice dei lavori.

Alla luce, quindi, delle osservazioni esposte, si ritiene che possa essere riconosciuta al contribuente la possibilità di portare in detrazione le spese sostenute per il restauro della facciata condominiale, fermo restando, però, il rispetto di tutte le altre prescrizioni contenute nel regolamento di attuazione di cui al D.M. n. 41/98.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.