



Direzione Regionale dell'Abruzzo

Ufficio Fiscalità

L'Aquila, 20.12.07

CONDOMINIO VIA ROMA 138-
PESCARA C/O STUDIO MARCO
PIEROTTI
VIA CONTE DI RUVO, 111
65127 PESCARA (PE)

Prot. 49550

OGGETTO: Interpello 915-154/2007-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.
CONDOMINIO VIA ROMA 138-PESCARA
Codice Fiscale 80016230684
Istanza presentata il 22/10/2007

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 della L. n. 449 del 1997, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante chiede di conoscere se le competenze straordinarie concordate in assemblea condominiale per le prestazioni professionali dovute all'amministratore e stabilite in misura percentuale sull'importo totale degli interventi di recupero edilizio effettuati, siano da comprendere tra gli oneri complessivi che possono beneficiare della detrazione ai fini IRPEF. Chiede di conoscere, inoltre, in quali termini vada considerata la funzione accessoria della posa in opera rispetto alla fornitura di beni.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che le spese professionali liquidate all'amministratore per le prestazioni straordinarie relative agli interventi di recupero edilizio sono da comprendere tra gli oneri per i quali compete la detrazione ai fini IRPEF, in quanto connessi con la realizzazione delle opere deliberate dall'assemblea condominiale.

Ritiene, altresì, che la ritenuta d'acconto del 4% non debba essere applicata in tutti i casi in cui l'importo della posa in opera sia inferiore all'importo relativo alla fornitura di beni, indipendentemente dall'importo stesso che potrebbe risultare comunque significativo, ma senza punti di riferimento precisi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

I compensi straordinari corrisposti all'amministratore su deliberazione dell'assemblea condominiale non sono compresi fra le spese che danno diritto a detrazione ai sensi della L. 449/1997, articolo 1, che la prevede soltanto per i lavori di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della L. 457/1978, che possono riassumersi in interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

La circolare n. 57/1998, inoltre, precisa che, oltre alle spese specifiche relative ai lavori, sono detraibili anche le spese per la progettazione, l'acquisto dei materiali, le altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento, la messa in regola e la relazione di conformità degli edifici, le perizie e i sopralluoghi, l'IVA, l'imposta di bollo, i diritti per concessioni ed autorizzazioni, le denunce di inizio lavori, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali altri costi strettamente inerenti la realizzazione dei lavori. Si tratta, come si vede, soltanto di attività strettamente connesse ai lavori dal punto di vista tecnico o amministrativo, alle quali non può essere equiparata una liberalità dei condomini, non prescritta da alcuna normativa né necessaria, in alcun modo, per la realizzazione dei lavori agevolati.

Per quanto riguarda la ritenuta del 4% che il condominio deve trattenere, quale

sostituto d'imposta, a titolo di acconto sull'Ipef dovuta dal percipiente, la circolare n. 7/2005 precisa che "non si applica ai corrispettivi pagati in dipendenza di fornitura di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alle cessioni del bene".

La scrivente ritiene che l'interpretazione fornita dall'istante non possa essere condivisa, in quanto la dizione "funzione accessoria" non può essere riferita semplicemente a qualsiasi prestazione di posa in opera che abbia un valore inferiore a quello della cessione, ma deve avere una natura tale (indipendentemente dal suo valore economico) da potersi configurare come trascurabile rispetto alla cessione stessa. Se, ad esempio, il condominio acquista una caldaia con posa in opera, quest'ultima, ove compresa nello stesso contratto, assumerà una funzione accessoria rispetto all'acquisto della caldaia, essendone una necessaria conseguenza e, quindi, il contratto non dovrà essere sottoposto alla ritenuta del 4%.

Ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del regolamento di cui al decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209, la risposta ha efficacia esclusivamente nei confronti del contribuente istante e limitatamente al caso concreto prospettato. Tanto si notifica ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212, e degli articoli 4 e 5 del relativo regolamento di cui al decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.

IL DIRETTORE REGIONALE

Giuseppe Oriandi
Giuseppe Oriandi