

Direzione Regionale della Toscana

Settore Persone fisiche, lavoratori

autonomi, imprese minori ed enti non commerciali

Ufficio Consulenza

[REDACTED]
C/O STUDIO AVV. PETER LEWIS
GETI
VIA CURTATONE E
MONTANARA N.28
56128 PISA (PI)

*peter.geti@pec.ordineavvocatitani
a.it*

OGGETTO: Interpello n. 911-492/2021

Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212

[REDACTED]
Istanza presentata il 03/03/2021

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, in qualità di amministratore p.t. del condominio istante, fa presente quanto segue.

Con la Circolare n. 57 del 24/02/1998 il Ministero delle Finanze ha precisato - nell'ambito degli interventi ammissibili - quali categorie di spese danno diritto alla

detrazione.

Successivamente, con la Risoluzione n. 167 del 2007, l'Agenzia delle entrate ha precisato che per "parti comuni" si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dalla esistenza di una pluralità di proprietari. Tale circostanza è stata ulteriormente chiarita nel puntuale rinvio all'art. 1117 del Codice civile operato con la Risoluzione n. 7 del 2010.

Con la circolare 7/E del 2017, l'Agenzia delle Entrate ha nuovamente fornito un elenco di prestazioni e interventi suscettibili di detraibilità, ovvero:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici;
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (Decreto Interministeriale n. 41 del 18 febbraio 1998).

In questo importante documento, l'Agenzia delle Entrate - richiamando, tra gli altri, la propria Risoluzione n. 229 del 2009 - precisa che l'elencazione «non ha valore tassativo, in quanto è riferita ai costi ulteriori, rispetto a quelli espressamente menzionati, connessi all'intervento edilizio», lasciando conseguentemente aperta la possibilità di ingresso ad ulteriori categorie di spesa.

A titolo esemplificativo, la stessa Circolare 7/E considera quali «oneri strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento edilizio e, pertanto, riconducibili tra i costi indicati, ad esempio, le spese relative allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico, pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile».

Orbene, in occasione di interventi straordinari in condominio che consentano di accedere al meccanismo delle detrazioni fiscali, all'Amministratore del condominio spetta il compito di curare alcuni adempimenti essenziali per l'avvio delle opere manutentive, tra cui:

- definizione e sottoscrizione del contratto di appalto;
- verifica degli adempimenti sulla sicurezza e sulla regolarità contributiva dell'impresa appaltatrice;
- richiesta delle somme ai condomini;
- tenuta della contabilità relativa all'opera straordinaria;
- effettuazione dei pagamenti all'impresa con bonifico "parlante", che consenta la detrazione fiscale;
- invio all'agenzia delle entrate della comunicazione per le detrazioni fiscali;
- notifica ai condomini degli importi di detrazione fiscali spettanti.

Con l'interpello 915-154/2007, l'Agenzia delle Entrate veniva chiamata ad esprimersi in ordine alla detraibilità dei compensi professionali liquidati all'Amministratore di condominio «per le prestazioni straordinarie relative agli interventi di recupero edilizio». La DRE Abruzzo, interessata della vicenda, escludeva chiaramente i compensi straordinari corrisposti all'Amministratore per lo svolgimento di attività contabili dal cumulo delle spese soggette a detraibilità.

Successivamente, in occasione della Consulenza giuridica n. 909-7/2017

formulata all'Agenzia delle Entrate, il postulante riteneva che «tutte queste attività sono connesse e soprattutto richieste per la realizzazione dell'opera. Senza queste attività l'opera non sarebbe realizzabile», attribuendo quindi all'operato dell'Amministratore il carattere di essenzialità che veniva proposto con la Circolare 7/E.

Dinanzi a tale soluzione, l'Agenzia delle Entrate riconduce le attività poste in essere dall'Amministratore di condominio nell'alveo delle proprie competenze istituzionali, ancorché "estese" all'intervento straordinario, con conseguente esclusione della detraibilità per gli importi straordinari che l'Amministratore applica - in aggiunta al proprio compenso ordinario - per la gestione degli interventi straordinari necessari o deliberati dall'Assemblea condominiale.

Infine, in risposta all'interpello 913-471/2020, l'Agenzia delle Entrate ha mantenuto saldo questo orientamento, confermando la detraibilità degli importi connessi alle prestazioni effettuate in qualità di «responsabile dei lavori» ed escludendolo per le «attività extra svolte come amministratore», queste ultime più di natura contabile e organizzativa che funzionale all'esecuzione dell'intervento in senso stretto.

Tanto premesso, l'istante ha presentato istanza di "interpello ai sensi dell'art. 11, Legge 27 luglio 2000, n. 212".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che il caso prospettato debba essere risolto nel seguente modo:

L'Amministratore di condominio, in occasione di opere straordinarie di qualsiasi natura, è tenuto a svolgere attività diverse che, a vario titolo, possono comportare un obbligo di pagamento straordinario in favore dell'Amministratore e segnatamente:

Rappresentanza del condominio

Attività di tipo amministrativo e contabile

Attività connessa ad adempimenti fiscali

Attività in qualità di responsabile dei lavori

L'istante ritiene che l'Amministratore di condominio possa astrattamente richiedere compensi ulteriori in relazione alle attività amministrative-contabili e agli adempimenti fiscali, senza ammissione delle spese in parola al beneficio fiscale, in quanto "estensione" delle attività proprie dell'Amministratore di condominio alle attività straordinarie.

Diversamente, ricorrendo l'espresso incarico di "responsabile dei lavori", unitamente alla delega delle funzioni adeguatamente predisposta, svolgendo le funzioni di cui all'articolo 90 del D. Lgs. n. 81/2008, che definisce le responsabilità e le incombenze del Responsabile dei lavori, potrà essere richiesto un compenso straordinario che, approvato dall'assemblea, potrà essere oggetto di detrazione fiscale, in quanto riguardante attività "necessaria" ai fini dell'esecuzione dell'intervento.

E pertanto ritiene di dover adottare il seguente comportamento:

In caso di lavori in condominio suscettibili di accedere al meccanismo delle detrazioni fiscali, l'Amministratore di condominio potrà ricevere espressa nomina e delega quale "Responsabile dei lavori" da parte dell'Assemblea, a fronte di un compenso che - stante la necessità delle funzioni proprie del responsabile dei lavori - potrà essere oggetto di detraibilità fiscale.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con l'istanza d'interpello in oggetto l'istante ha posto un quesito in merito alla possibilità che l'Amministratore di condominio, in occasione di opere straordinarie, "

possa astrattamente richiedere compensi ulteriori" in relazione alle attività amministrative-contabili e agli adempimenti fiscali (senza ammissione delle spese in parola al beneficio fiscale, in quanto "estensione" delle attività proprie dell'Amministratore di condominio alle attività straordinarie); inoltre, ha posto un quesito in merito alla possibilità che, ricorrendo l'espresso incarico di "responsabile dei lavori" (unitamente alla delega delle funzioni adeguatamente predisposta, svolgendo le funzioni di cui all'articolo 90 del D. Lgs. n. 81/2008), *"potrà essere richiesto un compenso straordinario"* che, approvato dall'assemblea, potrà essere oggetto di detrazione fiscale, in quanto riguardante attività "necessaria" ai fini dell'esecuzione dell'intervento.

Pertanto, a parere dell'istante, *"In caso di lavori in condominio suscettibili di accedere al meccanismo delle detrazioni fiscali, l'Amministratore di condominio potrà ricevere espressa nomina e delega quale "Responsabile dei lavori"."*

Ciò premesso, in via preliminare si rappresenta che le circostanze che l'amministratore di condominio possa "richiedere compensi ulteriori" in occasione di opere straordinarie, che possa "essere richiesto un compenso straordinario" ricorrendo l'espresso incarico di "responsabile dei lavori", e che possa "ricevere espressa nomina e delega quale "responsabile dei lavori" da parte dell'Assemblea", non costituiscano quesiti attinenti all'interpretazione di disposizioni tributarie.

In presenza di interventi ammessi alle detrazioni fiscali effettuati da un condominio, si conferma che nell'ipotesi in cui l'amministratore si limiti ad assumere il ruolo di committente dei lavori e cioè di "soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata", la relativa prestazione non possa considerarsi strettamente collegata alla realizzazione degli interventi agevolabili; pertanto, la relativa spesa non può fruire della detrazione. In tal caso, infatti, l'amministratore di condominio svolge un'attività che rientra nei suoi compiti istituzionali.

Qualora invece, in assenza della nomina di altro responsabile dei lavori, l'amministratore di condominio rivesta contemporaneamente due ruoli, ovvero quello di committente e quello di responsabile dei lavori con gli obblighi e le responsabilità ad esso collegati, il compenso aggiuntivo fatturato separatamente e corrisposto all'amministratore come "responsabile dei lavori" potrà accedere alla detrazione in quanto spesa strettamente collegata alla realizzazione degli interventi agevolabili e riferibile ad una prestazione professionale diversa ed ulteriore rispetto a quella ordinariamente esercitata in qualità di amministratore di condominio.

I documenti normativi e di prassi citati nel presente atto sono consultabili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it - Documentazione Economica e Finanziaria).

Responsabile del procedimento: Vincenzo Santo Calizzi

Funzionario assegnatario della pratica: Gabriele Casalini - 055 4978516

**Firma su delega del Direttore Regionale della Toscana,
Antonino Di Geronimo - disposizione n. 23/2021**

Il Capo Ufficio

Vincenzo Santo Calizzi

(firmato digitalmente)