



Roma, 03 agosto 2007

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

---

**OGGETTO:** *Interpello ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.  
. Interpretazione dell'art. 1 della Legge n. 449 del 1997:  
coesistenza lavori di ristrutturazione su appartamento e su parti  
comuni.*

Interpretazione dell'art. 1 della Legge n. 449 del 1997.

#### **QUESITO**

Il Sig. Alfa riferisce che nell'anno 2004 sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione sulle parti comuni dell'edificio in cui abita e, successivamente, negli anni 2005 e 2006, ha eseguito i lavori di ristrutturazione dell'appartamento di sua proprietà ubicato nello stesso edificio.

Ciò premesso, l'istante chiede di sapere se la spesa sostenuta per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni condominiali debba essere inclusa o meno nel limite massimo di spesa di 48.000 euro riferibile ad ogni singola unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione edilizia.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che la spesa relativa ai lavori sulle parti comuni condominiali non debba essere inclusa nel limite massimo di 48.000 euro stabilito per ogni singola unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti gli interventi di ristrutturazione.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 1, comma 1, della L. n. 449/1997, e successive proroghe e modifiche consente di poter godere del beneficio fiscale della detrazione, dall'imposta lorda, del 36% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione di lavori di manutenzione, anche ordinaria, sulle parti comuni di edifici residenziali nonché per la realizzazione di interventi di ristrutturazione di cui alle lettere b), c), d) dell'art. 31 della L. n. 457/78 sulle singole unità immobiliari.

L'art. 35, comma 35-quater, del D.L. n. 223/2006 ha, tra l'altro, stabilito che, a decorrere dal 1/10/2006, il limite di 48.000 euro che costituisce il tetto massimo di spesa su cui è consentito calcolare la detrazione del 36% deve essere riferito alla abitazione.

La circolare del 4/08/2006, n. 28 ha chiarito, al riguardo, che in virtù della modifica introdotta dal richiamato comma 35-quater, il predetto limite che, in forza delle previgenti disposizioni, era riferito alla persona fisica e alla singola unità immobiliare ( cfr. cir n. 57/98 par. 3), deve ora intendersi riferito esclusivamente all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione.

L'articolo 1, comma 387, della legge finanziaria del 27 dicembre 2006, n.296, stabilisce, tra l'altro, che "*sono prorogate per l'anno 2007, per una quota pari al 36 per cento delle spese sostenute, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, ferme restando le altre condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative: a) agli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, e successive modificazioni, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007*".

Ciò premesso, con riferimento al quesito proposto, la scrivente ritiene che il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione spettante in relazione ai lavori sulle parti comuni dell'edificio non sia influenzato dagli interventi di

manutenzione straordinaria successivamente realizzati dall'istante nel proprio appartamento.

Ciò per un duplice ordine di considerazioni:

1. i lavori sulle parti comuni sono stati effettuati nel 2004, ed è indubbio che in tale epoca le norme di legge e le interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate consideravano la detrazione collegata ai lavori condominiali del tutto autonoma (anche con riferimento ai limiti di spesa) da quella spettante per gli interventi sulle singole unità immobiliari;

2. in ogni caso, anche alla luce delle nuove regole introdotte dall'art. 35, comma 35-quater del D.L. n. 223/2006, convertito dalla legge 248 del 4 agosto 2006, la scrivente ritiene che le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, debbano essere considerate in modo autonomo. Ne consegue che in relazione a tali ultimi interventi l'istante potrà godere di un ulteriore tetto massimo di spesa di 48.000 euro, su cui calcolare la detrazione, a condizione che in relazione agli specifici lavori in discorso abbia attivato la procedura prevista dal regolamento approvato con D.M. n. 41/1998, e sue successive modificazioni. Inoltre, in base alle richiamate disposizioni, l'interpellante, in relazione agli interventi di manutenzione straordinaria realizzati sul proprio appartamento, potrà beneficiare della detrazione IRPEF del 36% limitatamente alle spese sostenute, entro il limite di spesa di 48.000 euro, qualora abbia adempiuto agli obblighi dettati dall'articolo 1, comma 1, lettera a), del richiamato D.M. n. 41 del 1998.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.