



Abito in un condominio composto in parte da locali commerciali e per la maggior parte da appartamenti. Stiamo per affrontare i lavori di ristrutturazione della facciata e vorrei sapere in che misura è possibile fruire delle detrazioni fiscali. Sono proprietario di un appartamento e di un locale commerciale e nella guida dell'Agenzia delle Entrate leggo che per gli immobili ad uso promiscuo spetta una detrazione ridotta. Sarei lieto se potesse fornirmi il suo parere.

Egregio lettore,

prima di tutto occorre qualche chiarimento in merito alla differenza che intercorre tra un intervento di ristrutturazione e un intervento di manutenzione.

Secondo un consolidato indirizzo giurisprudenziale, costituiscono interventi di ristrutturazione tutte le opere edilizie che alterano, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza di un immobile o che comportano l'inserimento di nuovi impianti, la modifica o la redistribuzione dei volumi (cfr. Consiglio di Stato, sez. V, 17/12/1996, n. 1551).

Gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, invece presuppongono la realizzazione di opere che non alterano la struttura dell'edificio, la distribuzione interna della sua superficie, ma che siano dirette alla mera sostituzione o rinnovo delle parti dell'edificio (Consiglio di Stato, sez. V, 17 marzo 2014, n. 1326; 18 ottobre 2002, n. 5775).

Per quanto riguarda quello che ha letto nella guida alla ristrutturazione edilizia emanata dall'Agenzia delle Entrate, credo abbia fatto confusione.

E' possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali. (Il termine ristrutturare, in questo caso comprende anche la manutenzione).

In particolare, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

50% delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015, con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare

36%, con il limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, delle somme che saranno spese dal 1° gennaio 2016.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

Quest'ultima affermazione riportata nella guida dell'Agenzia dell'Entrate fa riferimento ad un immobile (appartamento) utilizzato in parte per abitazione e in parte per l'attività professionale: non è riferita all'intero edificio.

Quindi, premesso che nel caso da Lei esposto dovrebbe trattarsi di manutenzione delle facciate, essendo l'edificio in questione a prevalente destinazione residenziale, oltre

Amministrazioni Condominiali

Scritto da Vincenzo Capobianco

Martedì 01 Novembre 2016 00:00 - Ultimo aggiornamento Lunedì 06 Febbraio 2017 13:18

all'applicazione dell'aliquota Iva al 10% potrà fruire di una detrazione fiscale del 50% sulle spese sostenute entro il 31/12/2015 e del 36% per le spese successivamente sostenute. Se l'edificio fosse stato a prevalente destinazione commerciale, non avrebbe potuto fruire dell'applicazione dell'aliquota Iva al 10% (bensì sarebbe stata applicata l'aliquota Iva ordinaria del 22%) e non avrebbe potuto fruire di alcuna detrazione fiscale.

Sperando si esserle stato di aiuto, porgo, distinti saluti

Vincenzo CAPOBIANCO

