

RISOLUZIONE N. 124/E DEL 4 GIUGNO 2007
COMPROPRIETARI SOTTO LO STESSO TETTO

***In tema di ristrutturazioni edilizie, il nuovo limite di spesa per abitazione
va ripartito tra coloro che al 30 settembre 2006 non l'avevano già raggiunto***

Per le spese di ristrutturazione sostenute dopo il 1° ottobre 2006, il limite massimo di 48mila euro dev'essere suddiviso tra i contitolari dell'immobile che, individualmente, non lo hanno già raggiunto prima di quella data. Lo stesso limite va riferito all'abitazione e alle sue pertinenze unitariamente considerate. Per i lavori condominiali, l'amministratore deve specificare l'importo delle spese agevolabili al 36 per cento e quelle al 41 per cento. L'indicazione del costo della manodopera in fattura è obbligatoria solo per quelle emesse dopo il 4 luglio.

Questi i principali chiarimenti contenuti nella [risoluzione n. 124/E](#) del 4 giugno 2007, con cui l'Agenzia delle entrate ha risposto ad alcuni quesiti posti da un Caf sulle novità introdotte dal decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 in materia di spese sostenute per lavori di ristrutturazione edilizia.

Il nuovo limite di spesa per abitazione

Il Dl n. 223 del 2006 ha stabilito che il limite massimo di spesa su cui è possibile calcolare la detrazione è di 48mila euro per abitazione. La nuova norma ha efficacia dal 1° ottobre 2006.

Il Caf chiede come calcolare la ripartizione della spesa quando due o più soggetti contitolari dello stesso immobile abbiano diritto a usufruirne delle detrazioni, con particolare riferimento al caso in cui le spese siano state sostenute, da tutti o da uno solo, in parte prima del 1° ottobre 2006 e in parte nel periodo successivo. L'Agenzia precisa che:

i contitolari che hanno raggiunto o superato il limite di spesa di 48mila euro prima del 1° ottobre 2006 non potranno usufruire di ulteriori detrazioni per le spese sostenute nel periodo successivo in relazione alla stessa unità immobiliare

ai soggetti che invece non hanno raggiunto i 48mila euro di spesa al 30 settembre 2006 e nel periodo successivo i lavori di ristrutturazione proseguono, spetta ancora il diritto alla detrazione in una certa misura

per le spese sostenute dal 1° ottobre 2006, il limite di 48mila euro deve essere suddiviso tra i contitolari dell'immobile che non lo hanno individualmente già raggiunto nel periodo precedente.

Le condizioni sono illustrate nel seguente esempio numerico in cui tre comproprietari dello stesso immobile abbiano effettuato, entro il 30 settembre 2006, i seguenti pagamenti:

A	B	C	Totale
48.000	48.000	20.000	116.000

Per eventuali ulteriori pagamenti effettuati dal 1° ottobre al 31 dicembre, il beneficio della detrazione sarà usufruibile esclusivamente dal soggetto C, l'unico che, in base alla nuova disposizione, non ha superato il limite di spesa. Per quest'ultimo, la detrazione sarà calcolabile su un importo pari alla differenza fra il limite massimo di spesa e l'ammontare dei costi da lui sostenuti al 30 settembre (48.000 - 20.000 = 28.000).

Nell'ipotesi in cui nessuno dei tre soggetti abbia superato, al 30 settembre, il limite di spesa di 48.000 euro, tutti potranno usufruire dell'ulteriore detrazione nell'eventualità di altre spese nel periodo 1° ottobre - 31 dicembre.

Nel caso, ad esempio, la situazione si presentasse così strutturata

Spesa sostenuta al 30 settembre

A	B	C	Totale
9.000	10.000	20.000	39.000

Spesa sostenuta nel periodo 1 ottobre - 31 dicembre

A	B	C	Totale
30.000	15.000	15.000	60.000

utilizzando un metodo di riparto proporzionale (è comunque ipotizzabile qualsiasi altro criterio di ripartizione tra i soggetti nel rispetto dei limiti massimi previsti dalle norme), la spesa su cui calcolare l'ulteriore detrazione è così determinata:

$$A = 48.000 \text{ (limite massimo di spesa ammessa)} : 60.000 \text{ (spesa totale sostenuta)} \times 30.000 \text{ (spesa sostenuta dal soggetto)} = 24.000$$

$$B = 48.000 \text{ (limite massimo di spesa ammessa)} : 60.000 \text{ (spesa totale sostenuta)} \times 15.000 \text{ (spesa sostenuta dal soggetto)} = 12.000$$

$$C = 48.000 \text{ (limite massimo di spesa ammessa)} : 60.000 \text{ (spesa totale sostenuta)} \times 15.000 \text{ (spesa sostenuta dal soggetto)} = 12.000$$

In tutti i casi è necessario che i contribuenti, per poter usufruire della detrazione, producano al Caf una dichiarazione attestante l'importo delle spese sostenute da ciascuno dei contitolari nei due diversi periodi.

Lavori condominiali

Cambia la composizione del documento che l'amministratore del condominio deve rilasciare al condomino per attestare l'avvenuto pagamento delle spese relative ai lavori di ristrutturazione riguardanti parti comuni dell'edificio.

Poiché le nuove norme ricollegano il limite massimo di spesa detraibile all'abitazione e non più al proprietario, nel caso in cui questo possieda più immobili nello stesso condominio, il nuovo certificato deve specificare la quota della spesa imputabile a ciascuna abitazione posseduta. In questo caso, il limite massimo di 48mila euro relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato per ciascuna abitazione. Lo stesso documento deve specificare l'importo delle spese per le quali è possibile usufruire della detrazione del 36 per cento e quelle per cui la detrazione è del 41 per cento, basandosi sulla data di fatturazione dei lavori eseguiti. Quindi, la detrazione del 41 per cento spetta per i lavori fatturati con aliquota Iva del 20 per cento, quella del 36 per cento sui lavori fatturati con Iva al 10 per cento.

Pertinenze dell'abitazione

Il limite massimo di spesa di 48mila euro va riferito all'unità abitativa e alle sue eventuali pertinenze unitariamente considerate.

Indicazione della mano d'opera nella fattura

Il decreto-legge n. 223 del 2006 ha stabilito che l'agevolazione Irpef per le ristrutturazioni edilizie sostenute dal 4 luglio 2006 spettano a condizione che il costo della manodopera utilizzata per i lavori sia evidenziato in fattura in maniera distinta. La risoluzione precisa che questa condizione è valida solo per le fatture emesse dopo il 4 luglio 2006 e che la detrazione spetta anche quando le spese sono documentate da fatture emesse prima di quella data senza l'indicazione del costo della manodopera. In questo caso, non è necessario richiedere un'integrazione del documento fiscale.