

Detrazioni fiscali per lavori in condominio

Le **detrazioni fiscali Irpef** per interventi edilizi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sono applicabili sia ad edifici di proprietà privata che a condomini.

Esistono però una serie di **differenze ed eccezioni**, per cui vale la pena di analizzare nel dettaglio gli incentivi fiscali previsti specificamente per i lavori in condominio.

Detrazione 50% per lavori in condominio

La **detrazione 50%** per lavori definiti genericamente di **ristrutturazione** si applica ad immobili di tipo residenziale e riguarda in realtà diverse categorie di interventi edilizi, definiti dal Testo Unico dell'Edilizia.

La differenza principale, però, è che, mentre nel caso di edifici privati le opere di **manutenzione ordinaria** risultano escluse dall'agevolazione, nel caso di quelli condominiali sono agevolabili se realizzate sulle parti comuni.

Ricordiamo che le **parti comuni** di un condominio sono quelle così definite dall'articolo 1117 del codice civile:

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Per avere un'idea più chiara di quali sono gli interventi per i quali si può richiedere la detrazione fiscale del 50%, ci viene in aiuto l'elenco dettagliato presente nella guida **Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali** dell'Agenzia delle Entrate (allegato).

Tale elenco comprende:

- **aerosabbiatura** della facciata;
- allargamento delle porte interne con modeste demolizioni;
- installazione di un'**antenna comune** al posto di quelle private;
- riparazione di **balconi, cornicioni e davanzali**;
- riparazione di **box auto, garage e parcheggi**;
- riparazione della **caldaia**;
- sostituzione e riparazione di **caloriferi e condizionatori**;
- riparazioni di **cancelli esterni e recinzioni** o sostituzione con altri dalle stesse caratteristiche;
- riparazione della **canna fumaria**;
- riparazione della **centrale idrica** o della **centrale termica**;
- creazione di piccole aperture in facciata, tipo **sfiatatoi**;
- sostituzione di **infissi esterni** senza modifica della tipologia;
- riparazione della **fognatura**;
- sostituzione e riparazione di **gradini e scale**;
- riparazione **grondaie**;
- riparazione o messa a norma degli impianti;
- riparazione dell'**interruttore differenziale**;

- **intonaci e tinteggiatura** esterna con le stesse caratteristiche di quelli esistenti;
- rifacimento **lastrico solare** con stessi materiali e caratteristiche;
- riparazione **montacarichi**;
- riparazione **muri** di cinta o muri di contenimento;
- riparazione e rifacimento **pavimentazioni** interne ed esterne senza innovazioni;
- riparazione **pensilina** per ricovero autovetture;
- riparazione **piscina**;
- sostituzione **porta blindata** con altra dalle stesse caratteristiche;
- riparazione **porte interne**;
- riparazione apparecchi **sanitari**;
- sostituzione dei **solai** di copertura con altri delle stesse caratteristiche o rifacimento del **tetto**;
- sostituzione **tegole**;
- riparazione dei pavimenti dei **terrazzi** o sostituzione con altri analoghi;
- rifacimento di **verande** esistenti;
- rifacimento della **zoccolatura** esterna.

Naturalmente, oltre a questi, restano agevolabili anche gli interventi di **manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.**

Detrazione 65% per lavori in condominio

Il **decreto legge 4 giugno 2013 n. 63** (entrato in vigore il 6 giugno 2013) poi convertito con modificazioni nella Legge 3 agosto 2013, n.90 (entrata in vigore il 4 agosto 2013) ha innalzato la percentuale della detrazione prevista per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti al 65%.

Della **detrazione 65%**, però, si può usufruire, salvo future proroghe, solo fino al 31 dicembre 2013 per edifici privati.

Per gli interventi da realizzare su parti comuni di edifici condominiali la proroga è stata fissata invece al **30 giugno 2014**.

Il legislatore ha infatti tenuto conto del fatto che gli interventi da realizzare in condominio spesso richiedono tempi più lunghi, poiché vanno preventivamente **discussi in assemblea e poi votati**, per cui la proroga generale di 6 mesi poteva non essere sufficiente per godere del bonus. Bonus mobili ed elettrodomestici per lavori in condominio

All'indomani dell'introduzione con il decreto legge 63/2013 di un ulteriore bonus fiscale di 10.000 euro per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici da parte di coloro che avessero richiesto la detrazione 50%, molti utenti ci hanno chiesto se potevano ottenere il bonus per acquistare i mobili per la propria casa, visto che avevano effettuato nel proprio condominio lavori di manutenzione ordinaria sulle parti comuni, per i quali era stata richiesta la detrazione.

Ebbene, la **circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28 del 18 settembre 2013** è giunta a chiarire che non è possibile usufruire del bonus per l'arredo del proprio appartamento.

E' invece possibile godere dell'ulteriore sconto fiscale se i mobili o gli elettrodomestici sono **finalizzati all'arredo delle parti comuni**, come androne, guardiole, appartamento del portiere, sala adibita a riunioni condominiali, lavatoi, ecc..