

Nel consorzio immobiliare possibile accedere ai bonus casa

Saverio Fossati
Giuseppe Latour

La presenza di un consorzio immobiliare lascia aperta la strada della fruizione di detrazioni casa. Anche quando le spese non vengano effettuate dal proprietario ma dal consorzio, che poi le ribalta sul singolo.

È quanto spiega l'agenzia delle Entrate, con l'interpello 555 pubblicato ieri. Introducendo un principio molto rilevante, che parte dal bonus facciate ma che si applicherà anche a tutte le altre agevolazioni.

Il caso riguarda un consorzio costituito da imprenditori che gestisce un comprensorio nel quale sorgono anche alcune abitazioni detenute da privati. Il consorzio sta eseguendo lavori di ripristino delle facciate che potrebbero rientrare a pieno titolo nella detrazione del 90%. In base al suo regolamento, però, è il consorzio stesso a pagare i lavori, riaddebitandoli ai singoli proprietari degli immobili, privati o imprese che siano. La domanda, allora, è se questo schema consenta di godere delle detrazioni.

La risposta delle Entrate è positiva, ma con una premessa. L'agenzia, infatti, non si pronuncia sul fatto che «in relazione all'uso e godimento di beni comuni e alla ripartizione delle spese comuni il Consorzio possa applicare» le norme del Codice civile in materia di condominio. Non va, quindi, fatta un'equiparazione tra consorzi e condomini.

Detto questo, l'agenzia sottolinea che, in questo caso, il consorzio è vincolato, in base al suo regolamento, a ribaltare le spese per gli interventi «sulle parti comuni degli immobili posseduti dalle imprese consorziate e/o i privati subentrati». Per questo motivo, i consorziati possono fruire delle detrazioni «per le spese rimaste effettivamente a loro carico». Conta, cioè, chi ha materialmente pagato i lavori, anche se con una sequenza diversa rispetto al solito.

Per ragioni di semplificazione, però, gli adempimenti «che devono essere posti in essere per fruire della predetta detrazione» resteranno a carico del consorzio. È il caso, ad esempio, della conservazione dei documenti che provano l'esistenza del diritto a godere dell'agevolazione.