Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso
Ufficio Monitoraggio interpelli

Principio di diritto n. 4/2026

OGGETTO: ***Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio su parti comuni di un edificio sostenute per intero da un singolo condòmino - maggiorazione della percentuale di detrazione per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale – articolo 16-bis, comma 1, del d.P.R. n. 917 del 1986 – articolo 16, comma 1, del d.l. n. 63 del 2013***

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio delle risposte rese in sede di interpello di cui all'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212 (c.d. "Statuto dei diritti del contribuente"), finalizzata a garantire l'uniformità dell'interpretazione e dell'applicazione delle norme tributarie da parte di tutte le strutture dell'Agenzia delle entrate, è emersa l'esigenza di fornire chiarimenti con riferimento alla possibilità di riconoscere la detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, TUIR), applicando l'aliquota maggiorata del 50 per cento (in luogo di quella del 36 per cento) prevista nell'ipotesi di lavori relativi a immobili adibiti ad abitazione principale nella seguente fattispecie:

- lavori eseguiti su parti comuni di un condominio, qualora l'assemblea abbia autorizzato, all'unanimità, il sostenimento delle spese condominiali da parte di un singolo condòmino, derogando al criterio legale di ripartizione proporzionale previsto dall'articolo 1123, comma 1, del codice civile, a tenore del quale «*Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione*».

Ciò premesso, si ricorda che l'articolo 16, comma 1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 – come modificato prima dalla legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di bilancio 2025) e, da ultimo, dalla legge 30 dicembre 2025, n. 199 (legge di bilancio 2026) – prevede che «*per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16*-bis *sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027* (…) *spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 36 per cento delle spese sostenute negli anni 2025 e 2026 e al 30 per cento delle spese sostenute nell'anno 2027, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. Fermo restando il predetto limite, la detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50 per cento delle spese sostenute negli anni 2025 e 2026 e al 36 per cento delle spese sostenute nell'anno 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale*».

Al riguardo, si osserva che – già prima delle richiamate modifiche normative – con riferimento alla possibilità di derogare alle ordinarie regole di riparto delle spese per lavori eseguiti su parti comuni di cui all'articolo 1123, comma 1, del codice civile, con le risposte a istanza di interpello n. 499, pubblicata il 27 ottobre 2020 e n. 499, pubblicata il 21 luglio 2021, è stato chiarito che "*è possibile avvalersi delle detrazioni fiscali previste dalla norma agevolativa in commento utilizzando un criterio diverso da quello legale di ripartizione delle spese condominiali prescritto dal citato articolo 1123 del codice civile. Ciò a condizione che, in conformità al medesimo articolo 1123 del codice civile, l'assemblea dei condomini autorizzi l'esecuzione dei lavori e all'unanimità acconsenta al sostenimento delle relative spese da parte dell'Istante interessato agli interventi medesimi* (…)".

Coerentemente con tale chiarimento, con le risposte a istanza di interpello n. 213, pubblicata il 27 giugno 2019 e n. 219, pubblicata il 28 giugno 2019, è stato precisato che, "*nel presupposto che siano rispettate le condizioni richieste dalla normativa che disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, con*

riguardo alla parte comune condominiale, (ndr. il condòmino) *avrà diritto a fruire della detrazione in esame per il totale delle spese sostenute, anche eccedenti rispetto a quelle a lui imputabili in base alla quota condominiale, comunque entro il limite massimo attualmente previsto di euro 96.000. In altri termini, per i lavori condominiali, il condòmino istante può sfruttare interamente il limite di spesa previsto per la propria unità immobiliare, ma non può avvalersi dei limiti attribuibili all'altra unità immobiliare facente parte del medesimo condominio*".

In sostanza, nell'ipotesi di lavori eseguiti su parti comuni di un condominio, è stata più volte riconosciuta la possibilità di beneficiare della detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR con riferimento alla totalità delle spese sostenute dal singolo condòmino, anche eccedenti rispetto a quelle a lui ordinariamente imputabili in base alla quota condominiale.

A seguito delle modifiche apportate dalla legge di bilancio 2025, la circolare del 19 giugno 2025, n. 8/E, ha chiarito che, nel "*caso in cui gli interventi agevolati riguardino parti comuni degli edifici, si ritiene che la maggiorazione debba essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino, ammessa alla detrazione nel rispetto degli altri requisiti previsti dalla norma, se il medesimo è proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale*".

Ciò premesso, si ritiene che la possibilità, per il condòmino, di beneficiare della detrazione con riferimento a tutte le spese condominiali sostenute – a lui imputabili a seguito di delibera assembleare anche in deroga al "criterio legale" di ripartizione delle spese condominiali di cui all'articolo 1123, comma 1, del codice civile – comporti che il trattamento fiscale di tali spese discenda dalla situazione "soggettiva" del condòmino che sostiene materialmente le stesse in conseguenza di quanto previsto dalla delibera assembleare.

Pertanto, se chi sostiene le spese è «*proprietario o titolare del diritto reale di godimento*» su un immobile adibito ad abitazione principale, lo stesso può beneficiare dell'aliquota maggiorata, nel limite del massimale previsto per la propria unità immobiliare, pari a 96.000 euro.

Resta inteso che – come precisato in più occasioni e, da ultimo, con la circolare del 26 giugno 2023, n. 17/E, con riferimento a tutte le detrazioni dall'imposta lorda degli oneri e delle spese agevolabili – anche con riferimento alla detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio su parti comuni di un edificio, sostenute per intero da un singolo condòmino, il diritto alla detrazione sorge limitatamente alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico del condòmino stesso.

IL DIRETTORE CENTRALE
(*firmato digitalmente*)