



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF025

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 9

OGGETTO	COMUNICAZIONE DEI CONDOMINI ENTRO IL 28 FEBBRAIO
RIFERIMENTI	ART. 3 CO. 4 D.LGS. N. 175/2014; DM 1/12/2016; PROV. 6/02/2018 E 27/01/2017
CIRCOLARE DEL	09/02/2018

Sintesi: entro il 28/02/2018 gli amministratori di condominio devono inviare telematicamente i dati

- delle spese sostenute nel 2017 sulle parti comuni condominiali
 - per interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica o acquisto mobili/elettrodomestici
- A tal fine occorre adottare le specifiche tecniche del Provvedimento 6/02/2018, che richiede un maggior dettaglio delle informazioni da inviare.

Come noto, con la finalità di mettere in grado l'Agenzia delle Entrate di predisporre le dichiarazioni 730 precompilate, l'art. 3 c. 4 D.Lgs. 175/2014 ha previsto che:

- il MEF possa individuare termini e modalità di invio dei dati relativi alle spese che danno diritto a deduzioni e/o detrazioni a favore dei contribuenti
- in applicazione di tale previsione il DM del 1/12/2016 ha introdotto l'obbligo di invio per i **condomini**:
 - dei dati relativi alle spese per interventi di **recupero del patrimonio edilizio** e di **riqualificazione energetica** effettuati **sulle parti comuni** di edifici residenziali
 - nonché gli acquisti di **mobili** e di **grandi elettrodomestici**, destinati all'**arredo delle parti comuni** dell'immobile oggetto di lavori di recupero del patrimonio edilizio (cd. "bonus mobili")
 - indicando espressamente le quote sostenute da ciascun condomino
 - e i dati relativi alla **cessione del credito**, corrispondente alla detrazione spettante, scelta dal singolo condomino.

Il Prov. dell'Agenzia Entrate del 21/11/2016 ha poi disciplinato le modalità di trasmissione telematica dei dati, mentre le FAQ disponibili sul sito dell'Agenzia hanno diffuso i primi chiarimenti.

Nota: con il Prov. del 06.02.2018 sono state modificate le specifiche tecniche per l'invio dei dati, con modifica del Prov. 27.01.2017.



AMBITO SOGGETTIVO

La comunicazione si rende obbligatoria nel caso di interventi:

- ➔ che attribuiscono la **detrazione del 50%** (recupero del patrimonio edilizio e bonus mobili)
- ➔ che attribuiscono la **detrazione del 65%** (opere di riqualificazione energetica)

effettuate sulle **parti comuni**:

- di **condomini "ordinari"**: cioè quelli che possiedono un amministratore per obbligo di legge



Nota: la comunicazione va effettuata dall'amministratore di condominio **in carica al 31.12.2017**.

CONDOMINI MINIMI – FAQ DELL'AGENZIA

Domanda: sono tenuti alla comunicazione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni anche gli amministratori dei condomini con numero di condòmini non superiore a otto (cd "condomini minimi")?

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

Risposta: se il condominio con condòmini fino a otto ha nominato un amministratore (ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile la nomina dell'amministratore è obbligatoria solo se i condòmini sono più di otto), quest'ultimo è tenuto a comunicare all'Agenzia delle entrate i dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali entro il 28 febbraio dell'anno successivo.

Se, invece, i condòmini del cd "condominio minimo" non hanno provveduto a nominare un amministratore, gli stessi non sono tenuti alla trasmissione all'anagrafe tributaria dei dati riferiti agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni dell'edificio, ad **eccezione del caso in cui uno dei soggetti a cui è stata attribuita la spesa abbia effettuato la cessione del credito**.

Per i **condomini "minimi"**, la comunicazione è dovuta nei casi in cui:

- ✓ **abbiano nominato l'amministratore**
- ✓ o, anche in caso di mancata nomina dell'amministratore, qualche condomino sceglie di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante.

Condominio minimo: laddove non abbia nominato l'amministratore e nessun condomino sceglie di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante :

- non vi è alcun obbligo di invio (in capo ad uno dei condòmini)
- ciascun condomino potrà modificare il 730 precompilato inserendo la spesa sostenuta.

Si ricorda che è tale il condominio che presenta un numero di condòmini (non di proprietari):

- fino a 4 (l'obbligo scattava dal 5° condòmino): per quelli costituiti fino al 17/06/2013
- fino ad 8 (l'obbligo scatta dal 9° condòmino): per quelli costituiti successivamente.

Se invece il condominio minimo:

- ⇒ non ha nominato l'amministratore
- ⇒ ma almeno un condomino sceglie di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante
 - vi è **l'obbligo di invio in capo ad uno dei condòmini**
 - indicando nella sezione "soggetto obbligato" il codice fiscale e gli altri dati identificativi del condomino incaricato

CONDominio MINIMO		
con amministratore	senza amministratore e condòmini con cessione del credito	senza amministratore e con condòmini con cessione del credito
COMUNICAZIONE		
DOVUTA	NON DOVUTA	DOVUTA DA UNO DEI CONDòMINI

DATI DA COMUNICARE

Nelle nuove specifiche tecniche presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si prevede che la **comunicazione comprenda i seguenti dati:**

- **tipologia e ammontare complessivo della spesa sostenuta dal condominio** per interventi
 - ✓ di recupero del patrimonio edilizio e/o riqualificazione energetica su parti comuni condominiali
 - ✓ nonché per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo delle parti comuni di un oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia
- **l'ammontare della spesa imputata a ciascun condòmino**
- **la spesa attribuita a ciascun condòmino**, specificando se:
 - ✓ la spesa è stata pagata o meno dal condòmino entro il 31.12 dell'anno di riferimento;
 - ✓ il condòmino ha scelto di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante.

L'amministratore di condominio deve inviare:

- **un file per ogni condominio;**
- comprendente i dati relativi a **tutti gli interventi effettuati sul medesimo condominio** per i quali ha provveduto al pagamento nell'anno di riferimento.

In riferimento alle **spese sostenute nel 2017**:

- la comunicazione va effettuata entro il **28/02/2018**
- ove si proceda all'effettuazione della comunicazione prima del suddetto termine ma questa venga **scartata**, è necessario procedere ad un nuovo invio entro il **28/02/2018** o comunque entro il 5 giorni successivi la segnalazione
- la comunicazione scartata per **codici fiscali errati** comporta l'effettuazione di un invio sostitutivo della comunicazione, con i **codici fiscali corretti**, entro il 28/02/2018 o comunque entro i **5 giorni successivi la segnalazione**
- nei **casi diversi dai precedenti**, la correzione dovrà avvenire entro i **5 giorni successivi al 28/02/2018**

COMUNICAZIONE NON PRESENTATA

- file scartato per incongruenze o scartato in via preliminare
- mancato riconoscimento del soggetto tenuto alla comunicazione, nel caso di invio effettuato tramite un intermediario
- file con errori che pregiudicano le informazioni contenute nello stesso

RIEPILOGO DEI DATI

TIPOLOGIA INVIO	ORDINARIO	<p>E' la comunicazione con cui si inviano i dati richiesti dall'Amministrazione finanziaria, relativi al periodo di d'imposta 2017, entro il 28.02.2018.</p> <p>Si consiglia l'inserimento di tutti gli interventi relativi allo stesso condominio in un unico file. E' possibile</p> <ul style="list-style-type: none"> - procedere a più invii ordinari contenenti interventi differenti (Progressivi intervento diversi) per lo stesso condominio. <p>Nota: in questi casi, i dati inviati in ogni comunicazione ordinaria successiva alla prima sono considerati in aggiunta a quelli precedentemente comunicati.</p>	
	SOSTITUTIVO	<p>E' la comunicazione con la quale si opera la completa sostituzione di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema telematico, individuata dal "Numero di Protocollo" assegnato all'atto dell'acquisizione e desumibile dalla ricevuta telematica.</p> <p>Attenzione: l'invio di una comunicazione sostitutiva opera una sostituzione integrale di tutti i dati inclusi nel file individuato dal campo Protocollo telematico da sostituire o annullare del record di testa e di coda.</p>	<p>E' possibile sostituire o annullare esclusivamente comunicazioni che</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ siano state acquisite con esito positivo ✓ che non siano mai state già annullate o sostituite ✓ aventi lo stesso soggetto obbligato e relative allo stesso anno di riferimento. <p>L'invio sostitutivo o di annullamento è ammesso</p>

	ANNULLAMENTO	E' la comunicazione con cui si richiede l'annullamento di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente trasmessa. Con l'annullamento della sostitutiva si procede alla "cancellazione" integrale di tutti i dati contenuti nella sostitutiva, senza ripristinare quelli della comunicazione sostituita.	esclusivamente in tempi successivi alla messa a disposizione della ricevuta telematica del file che si intende annullare o sostituire.
DATI IDENTIFICATIVI SOGGETTO OBBLIGATO	<ul style="list-style-type: none"> - Codice fiscale e altri dati identificativi (compreso indirizzo mail) - Codice fiscale del condomino incarico, se il condominio minimo è senza amministratore e con condomini con cessione del credito - Se l'amministratore è una persona giuridica va compilata l'apposita sezione 		
DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Codice fiscale ▪ Codice catastale del Comune di ubicazione del condominio		
IDENTIFICAZIONE CONDOMINIO MINIMO – PROGRESSIVO	<p>(Faq agenzia entrate) - Il campo "Progressivo condominio minimo" è un campo numerico necessario per distinguere i condomini minimi privi di codice fiscale, nel caso particolare in cui il medesimo condomino effettui comunicazioni relative a più condomini minimi (privi di codice fiscale).</p> <p>Nel caso, ad esempio, in cui un condomino incaricato debba inviare i dati relativi a due distinti condomini minimi privi di codice fiscale, è necessario predisporre due comunicazioni indicando nei rispettivi campi "Progressivo" il valore "1" e "2".</p> <p>Il campo "Progressivo" va valorizzato (con il valore 1) anche nel caso in cui il condomino incaricato debba comunicare i dati relativi a un unico condominio minimo privo di codice fiscale.</p>		
ANNO DI RIFERIMENTO	Anno di sostenimento delle spese per le quali va eseguita la trasmissione dei dati (2017).		
IMPEGNO ALLA TRASMISSIONE TELEMATICA	Codice fiscale del soggetto che effettua l'invio telematico indicando se la comunicazione è predisposta: <ul style="list-style-type: none"> ▪ dal soggetto obbligato; ▪ dal soggetto che effettua l'invio (intermediario). 		
NUMERO PROGRESSIVO DELL'INTERVENTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per le tipologie di intervento A, B, D, E, F, G, H, I, L, il "Progressivo intervento" individua univocamente l'intervento effettuato nel condominio nell'anno; ▪ per le tipologie di intervento C, M, N, O, P, tutti gli interventi dello stesso tipo effettuati nell'anno sul medesimo edificio vanno accorpati in un unico intervento, individuato da un "Progressivo intervento"; <p>Il "Progressivo intervento" deve essere univoco all'interno della comunicazione per lo stesso condominio nell'anno di riferimento, anche nei casi in cui la comunicazione sia effettuata su più file.</p>		
PROGRESSIVO EDIFICIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Individua il singolo edificio all'interno del condominio. ▪ il dato è obbligatorio per le "Tipologie Intervento" ricadenti nelle lettere C, M, N, O, P; ▪ se la comunicazione dei diversi interventi eseguiti è effettuata su più file, va mantenuto lo stesso "Progressivo edificio". 		
FLAG UNITÀ IMMOBILIARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A in presenza di unità abitativa, con o senza pertinenze; ▪ B negli altri casi. 		
TIPOLOGIA INTERVENTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A - recupero del patrimonio edilizio ▪ B - arredo di immobili ristrutturati ▪ C - riqualificazione energetica su edificio esistente ▪ D - intervento su involucro di edificio esistente 		

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ E - installazione di pannelli solari ▪ F - sostituzione impianti climatizzazione invernale ▪ G - acquisto e posa in opera di schermature solari ▪ H - acquisto e posa di impianti di climatizzazione a biomasse ▪ I - acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto ("I") ▪ L - intervento antisismico in zona ad alta pericolosità ▪ M - Ecobonus con detrazione al 70% ▪ N - Ecobonus con detrazione al 75% ▪ O - Sisma bonus con detrazione al 75% ▪ P - Sisma bonus con detrazione all'85% 						
PROSECUZIONE INTERVENTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 se l'intervento è iniziato nell'anno di riferimento (2017) ▪ 2 se l'intervento è iniziato in anni precedenti e proseguito nell'anno di riferimento. 						
IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bonifico: ammontare, arrotondato all'unità di euro, dei bonifici effettuati dal condominio nel 2017 ▪ pagamento con modalità diverse: Ammontare, arrotondato all'unità di euro, delle spese pagate dal condominio nel 2017 con modalità diverse dal bonifico 						
DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0 - dati catastali non disponibili (nell'apposita sezione indicare va compilata la data della domanda di accatastamento ed il codice univoco attribuito dall'amministratore ▪ 1 - se dati catastali disponibili (nell'apposita sezione indicare i dati identificativi dell'immobile 						
SITUAZIONI PARTICOLARI E RELATIVA SPESA	<p>SITUAZIONI PARTICOLARI: Le unità immobiliari: Ufficio; Negozio; studio professionale; Impresa; Società Con proprietà indefinita (ad esempio, a seguito di contenzioso su eredità). Va indicato</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 in assenza di cessione del credito; ✓ 2 in presenza di cessione del credito. <p>Soltanto al ricorrere del codice 1 nel successivo campo va riportata la spesa imputata.</p>						
COD. FISCALE DEL SOGGETTO CUI È ATTRIBUITA LA SPESA	Per permettere il controllo in Anagrafe Tributaria.						
TIPOLOGIA SOGGETTO CUI È ATTRIBUITA LA SPESA	<table border="1"> <tr> <td>Proprietario</td><td>locatario</td></tr> <tr> <td>nudo proprietario</td><td>comodatario</td></tr> <tr> <td>titolare di un diritto reale di godimento</td><td>altre tipologie rispetto a quelle sopra elencate.</td></tr> </table>	Proprietario	locatario	nudo proprietario	comodatario	titolare di un diritto reale di godimento	altre tipologie rispetto a quelle sopra elencate.
Proprietario	locatario						
nudo proprietario	comodatario						
titolare di un diritto reale di godimento	altre tipologie rispetto a quelle sopra elencate.						
IMPORTO SPESA ATTRIBUITA AL SOGGETTO	Ammontare della spesa attribuita al condomino						
PAGAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> ✓ pagamento interamente corrisposto ✓ Pagamento parzialmente o interamente non corrisposto al 31.12.2017. 						
CREDITO CEDUTO	<p>Barrata in caso di opzione per la cessione del credito, indicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ codice fiscale, nome e cognome del cessionario; ▪ importo del credito ceduto; ▪ avvenuta accettazione del credito da parte del "beneficiario". 						

LE FAQ DELL'AGENZIA
RIMBORSI O SOVVENZIONI EROGATE DA UN SOGGETTO TERZO
Domanda

In caso in cui, prima dell'invio della comunicazione da parte dell'amministratore di condominio, un Ente esterno, ad esempio il Comune, rimborsi le spese sostenute dal condominio per interventi effettuati sulle parti comuni, si chiede di conoscere quali informazioni l'amministratore di condominio deve indicare nella comunicazione e nella certificazione rilasciata ai singoli condòmini.

Risposta

In caso di rimborso totale, visto che le spese sostenute per i lavori di ristrutturazione sono state interamente restituite dal comune, non è possibile per i condòmini usufruire della detrazione IRPEF. Pertanto, l'Amministratore non dovrà inviare all'Agenzia delle entrate la comunicazione relativa a tali spese per lavori effettuati sulle parti comuni né rilasciare ai condòmini la relativa certificazione. In caso di rimborso parziale delle spese sostenute per gli interventi eseguiti su parti comuni di edifici residenziali, invece, l'Amministratore dovrà inviare all'Agenzia delle entrate la comunicazione indicando esclusivamente le spese effettivamente rimaste a carico del condominio, con le relative quote attribuite ai condòmini. Allo stesso modo andrà compilata la certificazione da rilasciare ai condòmini.

DATI RELATIVI ALLE PERTINENZE
Domanda

Come devono essere comunicati i dati relativi alle pertinenze considerando che queste possono avere o meno un identificativo catastale autonomo e che a volte sono comprese nei millesimi dell'abitazione e volte hanno dei millesimi a parte?

Risposta

Innanzitutto, è necessario evidenziare che l'informazione relativa ai millesimi riferiti alle singole unità immobiliari, dotate o meno di un identificativo catastale, non è rilevante ai fini della comunicazione dei dati all'Agenzia delle entrate. La presenza o meno di un identificativo catastale autonomo, invece, è rilevante al fine di verificare il rispetto dei limiti di detraibilità previsti per le varie tipologie di interventi. In particolare, per verificare il limite per unità immobiliare previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, antisismici e per l'arredo dell'immobile ristrutturato (tipologie A, B e L) e per gli interventi di risparmio energetico (tipologie D, E, F, G, H, I), è necessario che nella comunicazione le spese sostenute per ciascuna unità abitativa siano sommate con quelle sostenute per le relative pertinenze; inoltre, per verificare il limite per edificio previsto per gli interventi di riqualificazione energetica sull'edificio e per gli interventi Sisma-bonus ed Eco-bonus (tipologie C, M, N, O, P), è necessario indicare il numero di unità immobiliari autonomamente accatastate presenti in ogni edificio del condominio.

In particolare, le informazioni relative alle pertinenze devono essere comunicate insieme a quelle delle unità immobiliari abitative a cui sono associate; in particolare, i record di dettaglio relativi ad una unità abitativa con più pertinenze, devono essere compilati indicando:

- nel campo 8, "Flag Unità Immobiliare", il valore A, "Unità abitativa con eventuali relative pertinenze";
- nel campo 9, "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa", il numero di pertinenze autonomamente accatastate (dotate, cioè, di l'identificativo catastale autonomo) incrementato di uno;
- nelle sezioni "DATI CATASTALI" le informazioni relative all'unità abitativa;
- nei campi relativi agli importi della spesa deve essere indicata la spesa attribuita all'unità abitativa e a tutte le pertinenze, anche quelle non autonomamente accatastate.

In caso, invece, di un'unità immobiliare (box, cantina o posto auto) non soggetti ad alcun vincolo pertinenziale con unità abitativa, i relativi record di dettaglio devono essere compilati indicando:

- nel campo 8, "Flag Unità Immobiliare", il valore B, "Unità non abitativa";
- nel campo 9, "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa", il valore 1;
- nelle sezioni "DATI CATASTALI" le informazioni catastali relative all'unità immobiliare;
- nei campi relativi agli importi della spesa deve essere indicata la spesa attribuita all'unità immobiliare.

Se, ad esempio, in un condominio sono presenti le seguenti unità immobiliari (UI):

- UI1, unità abitativa con 120 millesimi;
- UI2, unità non abitativa, pertinenza di UI1, autonomamente accatastata con 20 millesimi;
- UI3, unità non abitativa, pertinenza di UI1, non autonomamente accatastata con millesimi compresi in quelli di UI1;

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

- UI4, unità abitativa con 90 millesimi;
- UI5, unità non abitativa, pertinenza di UI4, autonomamente accatastata con 22 millesimi;
- UI6, unità abitativa con 140 millesimi;
- UI7, unità non abitativa, pertinenza di UI6, non autonomamente accatastata con millesimi compresi in quelli di UI6
- UI8, unità non abitativa, autonomamente accatastata con 30 millesimi

dove sono state sostenute le seguenti spese per un intervento di recupero del patrimonio edilizio:

- per UI1 è stata sostenuta una spesa pari a 100 euro attribuita a CF1
- per UI2 è stata sostenuta una spesa pari a 30 euro attribuita a CF1
- per UI3 è stata sostenuta una spesa pari a 20 euro attribuita a CF1
- per UI4 è stata sostenuta una spesa pari a 110 euro attribuita a CF2
- per UI5 è stata sostenuta una spesa pari a 20 euro attribuita a CF2
- per UI6 è stata sostenuta una spesa pari a 130 euro attribuita a CF3
- per UI7 è stata sostenuta una spesa pari a 20 euro attribuita a CF3
- per UI8 è stata sostenuta una spesa pari a 30 euro attribuita a CF4

Deve essere inviata una comunicazione con i seguenti record di dettaglio (di seguito, per maggiore chiarezza, sono evidenziati solo i campi principali e i record possono essere inviati con un ordinamento diverso da quello sotto riportato):

N.record	Progr. intervento	Tipologia intervento	Progr. edificio	Dati catastali dell'unità immobiliare	Importo della spesa attribuita al soggetto	Flag Unità Immobiliare	Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa	Codice fiscale del soggetto al quale è stata attribuita la spesa
1	1	A	0	Dati UI1	150	A	2	CF1
2	1	A	0	Dati UI4	130	A	2	CF2
3	1	A	0	Dati UI6	150	A	1	CF3
4	1	A	0	Dati UI8	30	B	3	CF4

POSTI AUTO IN COMPROPRIETÀ

Domanda

Nel caso di spesa da suddividere tra dieci posti auto comuni (ogni singolo è comproprietario di 1/10 di un posto auto), ed essendoci tra i proprietari una società (il che genera una "situazione particolare"), l'amministratore indicherà "B" al campo 8 e "0" al campo 26 (dato che non si tratta di immobili qualificati tra quelli delle "situazioni particolari" con codice "2")? Il dato verrà riportato nel "foglio informativo" allegato alla dichiarazione precompilata?

Risposta

Risposta

In generale, se la spesa relativa ad una singola unità immobiliare deve essere ripartita tra più comproprietari, vanno compilati tanti record di dettaglio quanti sono i soggetti a cui è attribuita la spesa. In particolare, l'amministratore di condominio deve compilare, indicando le medesime informazioni riguardanti la singola unità immobiliare, le seguenti sezioni del record di dettaglio: "Dati dell'intervento", "Flag unità immobiliare", "Disponibilità dei dati catastali", "Dati catastali disponibili" e "Situazioni particolari".

La sezione del record di dettaglio "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa", invece, deve essere compilata con dati differenti riferiti ad ogni singolo comproprietario. Tali informazioni, a seconda dei risultati delle verifiche effettuate per la corretta attribuzione dell'onere in dichiarazione (ad esempio coerenza tra l'importo totale della spesa sostenuta dal condominio e l'importo dei bonifici comunicati dalle banche) saranno inserite direttamente nella dichiarazione oppure espresse solo nel foglio informativo.

Nel caso in esame, trattandosi di posti auto e quindi di unità non abitative e ipotizzando che si tratta di unità immobiliari autonomamente accatastate e non si tratta di pertinenze di unità abitative, l'amministratore di condominio

deve indicare, per ogni posto auto, al campo 8 il valore "B – Unità non abitativa". Inoltre, qualora uno dei comproprietari sia una società, soggetto non incluso nella platea dei contribuenti destinatari della dichiarazione precompilata, l'amministratore deve compilare un record per ciascun posto auto indicando al campo 21, della sezione "Situazioni particolari", il valore "1" (ipotizzando che non sia stata effettuata la cessione del credito) e non deve compilare la successiva sezione "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa", compreso il campo 26 "Flag pagamento". Pertanto, in presenza di società o studio professionale o altri simili soggetti particolari, che non rientrano tra i destinatari della dichiarazione precompilata, anche se si tratta solo di comproprietari dell'unità immobiliare, per semplificare la compilazione della comunicazione da parte degli amministratori di condominio, i dati dei soggetti a cui sono attribuite le spese non andranno comunicati con riferimento all'intera unità immobiliare.

Se, invece, i posti auto, autonomamente accatastati, sono pertinenze di unità abitative, l'Amministratore, per ciascuna unità abitativa, deve compilare un record per ogni condomino a cui sono state attribuite le spese per l'unità abitativa e i posti auto; nel record vanno indicati i dati catastali dell'unità abitativa, il campo 8 "Flag Unità Immobiliare" va impostato con il valore A, nei campi relativi alle spese attribuite deve essere indicata la spesa riferita al condomino per l'intera unità abitativa e per la quota (1/10) dei posti auto e al campo 9 "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa" va indicato il valore 2 per consentire il corretto calcolo del numero di unità immobiliari presenti nell'edificio ai fini della verifica del limite per edificio previsto per gli interventi di riqualificazione energetica sull'edificio e per gli interventi Sisma-bonus ed Eco-bonus (tipologie C, M, N, O, P). Se, infine, uno dei proprietari è una società, nel record relativo all'unità abitativa posseduta, a differenza di quanto precedentemente indicato, il campo 21 della sezione "Situazioni particolari", va valorizzato a "1" (ipotizzando che non sia stata effettuata la cessione del credito) e non deve essere compilata la successiva sezione "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa".

PAGAMENTO (TOTALE O PARZIALE) DELLE QUOTE CONDOMINIALI

Domanda

In caso di mancato pagamento (totale o parziale) delle quote condominiali, l'amministratore è tenuto a indicare solo l'importo dell'effettivo pagamento che ha effettuato al 31 dicembre e che va teoricamente attribuito a ciascun condomino. Deve anche compilare il campo relativo al "flag pagamento", attraverso il quale evidenzierà se il pagamento è stato interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento ovvero se lo stesso è stato parzialmente o interamente non corrisposto entro tale data. Il procedimento è corretto?

Risposta

La circolare n. 122 del 1° giugno 1999, al paragrafo 4.8, ha chiarito che, ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali, la detrazione spetta con riferimento alle spese effettuate con bonifico bancario da parte dell'amministratore entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento. I singoli condòmini possono detrarre le quote imputate e versate al condominio prima della presentazione della dichiarazione.

Ai fini della compilazione della comunicazione, l'Amministratore deve indicare, nel campo 25 l'importo della spesa attribuita, in base al piano di riparto, al soggetto il cui codice fiscale è indicato nel campo 23, e non la spesa effettivamente sostenuta. L'informazione relativa al pagamento della quota attribuita deve essere fornita con la compilazione del campo 26 "flag pagamento". A tale riguardo, per agevolare l'adempimento da parte degli amministratori di condominio è stato previsto nel tracciato che l'informazione in merito all'effettuazione del pagamento da parte del singolo condòmino debba essere riferita al 31 dicembre dell'anno di riferimento.

In via generale, le quote attribuite pagate interamente entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento sono inserite nella dichiarazione precompilata mentre le quote pagate parziale o non corrisposte entro tale data sono esposte solo nel foglio informativo. Resta fermo che, in quest'ultimo caso, il contribuente che paga la sua quota prima della presentazione della dichiarazione potrà modificare la dichiarazione precompilata aggiungendo l'onere sostenuto.

PAGAMENTO (TOTALE O PARZIALE) DELLE QUOTE CONDOMINIALI

Domanda

Per indicare un mancato pagamento al 31 dicembre di un "caso particolare" è sufficiente scrivere "0" al campo 26?

Risposta

In presenza di una "situazione particolare", ossia nel caso in cui l'unità immobiliare riguardi soggetti che non rientrano tra i destinatari della dichiarazione dei redditi precompilata (ad esempio nel caso di ufficio o studio professionale), la sezione "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa" non deve essere compilata, ad eccezione del caso in cui sia stata effettuata la cessione del credito. Pertanto, in queste situazioni, come previsto

dalle specifiche tecniche, i campi alfanumerici vanno impostati a spazio e i campi numerici, tra cui il campo 26 "Flag Pagamento", vanno impostati a zero.

SOGGETTO A CUI E' ATTRIBUITA LA SPESA

Domanda

Domanda

Per individuare il soggetto al quale è attribuita la spesa, da indicare nel campo 24 della comunicazione, l'amministratore di condominio può limitarsi a fare riferimento a quanto comunicatogli dal proprietario dell'appartamento oppure deve tener conto dei soggetti ai quali è intestato il conto bancario/postale utilizzato per il pagamento della quota condominiale?

Risposta

L'amministratore di condominio comunica all'Agenzia delle entrate, quale soggetto a cui è attribuita la spesa, colui che gli è stato indicato come tale dal proprietario. In assenza di comunicazione da parte del proprietario, l'amministratore indica semplicemente quale soggetto a cui è attribuita la spesa il proprietario medesimo. L'amministratore di condominio, quindi, per la compilazione della comunicazione da inviare all'Agenzia delle entrate, non deve tener conto dell'intestazione del conto bancario/postale utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale. Al riguardo, si precisa che nel campo 26 della comunicazione "Flag pagamento" va indicato se il pagamento è stato interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento oppure se il pagamento è stato parzialmente o interamente non corrisposto alla medesima data.

ARROTONDAMENTI DEGLI IMPORTI PRESENTI NELLA COMUNICAZIONE

Domanda

L'arrotondamento all'euro di tutti gli importi presenti nella comunicazione trasmessa dall'amministratore di condominio potrebbe impedire l'invio della stessa a causa della mancata corrispondenza dell'Importo complessivo dell'intervento con la somma dei campi Importo della spesa attribuita al soggetto e Importo spesa unità immobiliare?

Risposta

Tutti gli importi indicati nella comunicazione devono essere arrotondati all'unità di euro, per eccesso se la frazione decimale è uguale o superiore a cinquanta centesimi di euro o per difetto se inferiore a detto limite. Prima dell'invio del file, il programma di compilazione e la procedura di controllo prevedono la verifica della corrispondenza tra l'Importo complessivo dell'intervento e la somma dei campi Importo della spesa attribuita al soggetto e Importo spesa unità immobiliare. Nell'ambito di tale controllo di coerenza degli importi viene applicata una tolleranza di 50 centesimi di euro, per eccesso o per difetto, moltiplicata per il numero dei soggetti comunicati. Tale margine consente di tener conto di eventuali arrotondamenti applicati agli importi comunicati.