



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF027

# INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

<b>OGGETTO</b>	<b>COMUNICAZIONE DEI CONDOMINI ENTRO IL 28 FEBBRAIO</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	ART. 3 C. 4 D.LGS. N. 175/2014; DM 1/12/2016; PROV. 6/02/2018, 27/01/2017 E 6/02/2019
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>12/02/2019</b>

Sintesi: entro il 28/02/2019 gli amministratori di condominio devono inviare telematicamente i dati:

- delle spese sostenute nel 2018 sulle parti comuni condominiali
  - per interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica o acquisto mobili/elettrodomestici
- I dati da trasmettere sono stati recentemente implementati dal Prov. 6/02/2019.

Come noto, al fine di permettere all'Agenzia delle Entrate la predisposizione dei Mod. 730 precompilati, 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. 21/11/2016 ha inizialmente individuato i dati da trasmettere, successivamente implementati da successivi provvedimenti; per l'anno 2018 sono stati individuati dal Prov. 6/02/2019.

Nota: le FAQ rese disponibili sul sito dell'Agenzia completano il quadro dell'adempimento.

## 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 condominiali**.

**ATTENZIONE:** la comunicazione va effettuata dall'amministratore di condominio:

➔ in carica al **31/12/2018**

➔ non da quello in carica alla data della trasmissione telematica, ove diverso.

**CONDOMINI "MINIMI":** la comunicazione è dovuta nei seguenti casi, alternativi:

- i condòmini abbiano, in via facoltativa, **nominato l'amministratore**
- o laddove **almeno un condòmino** abbia **ceduto il credito** corrispondente alla detrazione spettante.

Nota: in assenza di amministratore e di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante :

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

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

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

## CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - Via G.A. Longhin 103 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225  
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 – Email: info@redazionefiscale.it

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 condomini**
  - ✓ indicando nella sezione "soggetto obbligato" il codice fiscale e gli altri dati identificativi del condomino incaricato

CONDOMINIO MINIMO		
con amministratore	senza amministratore e condomini con cessione del credito	senza amministratore e con condomini con cessione del credito
COMUNICAZIONE		
DOVUTA	NON DOVUTA	DOVUTA DA UNO DEI CONDOMINI

#### 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
  - ✓ **l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici** destinati all'arredo delle parti comuni di un oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia
  - ✓ sistemazione **"a verde"** (cd. "bonus verde")
- **l'ammontare della spesa imputata a ciascun condomino**
- **la spesa attribuita a ciascun condomino**, specificando se:
  - ✓ la spesa è stata pagata o meno dal condomino entro il 31/12 dell'anno di riferimento
  - ✓ il condòmino ha scelto di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante.

**NEW**

**Cessione del credito:** da quest'anno sono richieste maggiori informazioni rispetto al passato

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.

#### TRASMISSIONE TELEMATICA

In riferimento alle **spese sostenute nel 2018**:

- la comunicazione va effettuata entro il **28/02/2019**
- ove si proceda all'effettuazione della comunicazione prima del suddetto termine ma questa venga **scartata**, è necessario procedere ad un nuovo invio entro il **28/02/2019** o comunque entro i 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 deve avvenire nei **5 giorni successivi al 28/02/2019**.

#### 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	E' la comunicazione con cui si inviano i dati richiesti dall'Amministrazione finanziaria, relativi al periodo di d'imposta 2018, entro il 28/02/2019. E' preferibile inserire tutti gli interventi relativi allo stesso condominio in un unico file. E' possibile procedere a più invii ordinari contenenti interventi differenti (Progressivi intervento diversi) per lo stesso condominio. <div>Nota: in questi casi, i dati inviati in ogni comunicazione ordinaria successiva alla prima sono considerati in aggiunta a quelli precedentemente comunicati.</div>	
	SOSTITUTIVO	Sostituzione integrale di tutti i dati inclusi nel file individuato dal campo Protocollo telematico da sostituire.	E' possibile sostituire/annullare solo comunicazioni: ✓ che siano state acquisite con esito positivo ✓ non siano mai state già annullate/sostituite ✓ aventi lo stesso soggetto obbligato e relative allo stesso anno di riferimento. E' ammesso solo in tempi successivi alla messa a disposizione della ricevuta telematica del file che si intende annullare o sostituire.
	ANNULLAMENTO	Annullamento della sostitutiva (si cancellano tutti i relativi dati, senza ripristinare quelli della comunicaz. sostituita).	
DATI IDENTIFICATIVI SOGGETTO OBBLIGATO	<ul style="list-style-type: none"><li>- Codice fiscale e altri dati identificativi (compreso indirizzo mail)</li><li>- Codice fiscale del condomino incarico, se il condominio minimo è senza amministratore e con condomini con cessione del credito</li><li>- Se l'amministratore è una persona giuridica va compilata l'apposita sezione</li></ul>		
DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Codice fiscale</li><li>▪ Codice catastale</li></ul> del Comune di ubicazione del condominio		
IDENTIFICAZIONE CONDOMINIO MINIMO – PROGRESSIVO	(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). 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". 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.		
ANNO	Anno di sostenimento delle spese per le quali va eseguita la trasmissione dei dati (2018).		
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"><li>▪ dal soggetto obbligato;</li><li>▪ dal soggetto che effettua l'invio (intermediario).</li></ul>		
NUMERO PROGRESSIVO DELL'INTER-VENTO	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 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;</li><li>▪ 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";</li></ul> 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.		
PROGRESSIVO EDIFICIO	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Individua il singolo edificio all'interno del condominio.</li><li>▪ il dato è obbligatorio per le "Tipologie Intervento" ricadenti nelle lettere C, M, N, O, P;</li><li>▪ se la comunicazione dei diversi interventi eseguiti è effettuata su più file, va mantenuto lo stesso "Progressivo edificio".</li></ul>		

<b>FLAG UNITÀ IMMOBILIARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A in presenza di unità abitativa, con o senza pertinenze;</li> <li>B negli altri casi.</li> </ul>																													
<b>TIPOLOGIA INTERVENTO</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>A</b></td><td>recupero del patrimonio edilizio</td><td><b>H</b></td><td>acquisto e posa di impianti a biomasse</td></tr> <tr> <td><b>B</b></td><td>arredo di immobili ristrutturati</td><td><b>I</b></td><td>building automation</td></tr> <tr> <td><b>C</b></td><td>riqualificazione energetica su edificio esistente</td><td><b>L</b></td><td>Sismabonus in zone ad alta pericolosità</td></tr> <tr> <td><b>D</b></td><td>intervento su involucro di edificio esistente</td><td><b>M</b></td><td>Ecobonus con detrazione al 70%</td></tr> <tr> <td><b>E</b></td><td>installazione di pannelli solari</td><td><b>N</b></td><td>Ecobonus con detrazione al 75%</td></tr> <tr> <td><b>F</b></td><td>sostituzione impianti climatizzazione invernale</td><td><b>O</b></td><td>Sisma bonus con detrazione al 75%</td></tr> <tr> <td><b>G</b></td><td>acquisto e posa in opera di schermature solari</td><td><b>P</b></td><td>Sisma bonus con detrazione all'85%</td></tr> </table>		<b>A</b>	recupero del patrimonio edilizio	<b>H</b>	acquisto e posa di impianti a biomasse	<b>B</b>	arredo di immobili ristrutturati	<b>I</b>	building automation	<b>C</b>	riqualificazione energetica su edificio esistente	<b>L</b>	Sismabonus in zone ad alta pericolosità	<b>D</b>	intervento su involucro di edificio esistente	<b>M</b>	Ecobonus con detrazione al 70%	<b>E</b>	installazione di pannelli solari	<b>N</b>	Ecobonus con detrazione al 75%	<b>F</b>	sostituzione impianti climatizzazione invernale	<b>O</b>	Sisma bonus con detrazione al 75%	<b>G</b>	acquisto e posa in opera di schermature solari	<b>P</b>	Sisma bonus con detrazione all'85%
<b>A</b>	recupero del patrimonio edilizio	<b>H</b>	acquisto e posa di impianti a biomasse																											
<b>B</b>	arredo di immobili ristrutturati	<b>I</b>	building automation																											
<b>C</b>	riqualificazione energetica su edificio esistente	<b>L</b>	Sismabonus in zone ad alta pericolosità																											
<b>D</b>	intervento su involucro di edificio esistente	<b>M</b>	Ecobonus con detrazione al 70%																											
<b>E</b>	installazione di pannelli solari	<b>N</b>	Ecobonus con detrazione al 75%																											
<b>F</b>	sostituzione impianti climatizzazione invernale	<b>O</b>	Sisma bonus con detrazione al 75%																											
<b>G</b>	acquisto e posa in opera di schermature solari	<b>P</b>	Sisma bonus con detrazione all'85%																											
<b>PROSECUZIONE INTERVENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 se l'intervento è iniziato nell'anno di riferimento (<b>2018</b>)</li> <li>2 se l'intervento è iniziato in anni precedenti e proseguito nell'anno di riferimento.</li> </ul>																													
<b>IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bonifico:</b> ammontare, arrotondato all'unità di euro, dei bonifici effettuati dal condominio nel 2018</li> <li><b>pagamento con modalità diverse:</b> Ammontare, arrotondato all'unità di euro, delle spese pagate dal condominio nel 2018 con modalità diverse dal bonifico</li> </ul>																													
<b>DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>0</b> - dati catastali <b>non disponibili</b> (nell'apposita sezione indicare va compilata la data della domanda di accatastamento ed il codice univoco attribuito dall'amministratore)</li> <li><b>1</b>- se dati catastali <b>disponibili</b> (nell'apposita sezione indicare i dati identificativi dell'immobile)</li> </ul>																													
<b>SITUAZIONI PARTICOLARI E RELATIVA SPESA</b>	<p>Sono considerate situazioni particolari le unità immobiliari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ufficio; Negozio; studio professionale; Impresa; Società</li> <li>✓ con proprietà indefinita (es: a seguito di contenzioso su eredità).</li> </ul> <p>In tal caso, va indicato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 1 in assenza di cessione del credito;</li> <li>✓ 2" in presenza di cessione del credito.</li> </ul> <p>Soltanto al ricorrere del codice 1 nel successivo campo va riportata la spesa imputata.</p>																													
<b>COD. FISCALE SOGG. CUI È ATTRIBUITA LA SPESA</b>	Per permettere il controllo in Anagrafe Tributaria.																													
<b>TIPOLOGIA SOGGETTO CUI È ATTRIBUITA LA SPESA</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Proprietario</b></td><td><b>locatario</b></td></tr> <tr> <td><b>nudo proprietario</b></td><td><b>comodatario</b></td></tr> <tr> <td><b>titolare di un diritto reale di godimento</b></td><td><b>altre tipologie rispetto a quelle sopra elencate.</b></td></tr> </table>		<b>Proprietario</b>	<b>locatario</b>	<b>nudo proprietario</b>	<b>comodatario</b>	<b>titolare di un diritto reale di godimento</b>	<b>altre tipologie rispetto a quelle sopra elencate.</b>																						
<b>Proprietario</b>	<b>locatario</b>																													
<b>nudo proprietario</b>	<b>comodatario</b>																													
<b>titolare di un diritto reale di godimento</b>	<b>altre tipologie rispetto a quelle sopra elencate.</b>																													
<b>SPESA ATTRIBUITA AL SOGGETTO</b>	Ammontare della spesa attribuita al condomino																													
<b>PAGAMENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ pagamento <b>interamente corrisposto</b></li> <li>✓ <b>Pagamento parzialmente o interamente non corrisposto al 31/12/2018.</b></li> </ul>																													
<b>NEW FLAG CREDITO CEDUTO</b>	<p>Va indicato se il soggetto cui è stata attribuita la spesa ha <b>optato per la cessione del credito</b>. La cessione del credito è possibile esclusivamente per le "Tipologie intervento" individuate dalle lettere "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "T", "U" e "V".</p>																													
<b>NEW CESSIONE DEL CREDITO</b>	<p>In caso di cessione del credito, per ogni condomino cedente è presente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <u>una porzione fissa</u>: dove indicare se la cessione è stata effettuata a favore dei fornitori o di terzi e se il condomino ha corrisposto al condominio una parte della spesa allo stesso attribuita</li> <li>✓ <u>una tabella</u>: nella quale indicare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- codice fiscale, nome e cognome / denominazione cessionario;</li> <li>- <b>importo</b> del credito ceduto;</li> <li>- <b>avvenuta accettazione</b> del credito da parte del "beneficiario";</li> <li>- <b>data</b> della cessione.</li> </ul> </li> </ul>																													

Scarica tutte le [FAQ aggiornate dell'Agenzia](#).