



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF034

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

OGGETTO	CONDOMINI - PROROGA DELLA COMUNICAZIONE AL 7/03
RIFERIMENTI	COM. STAMPA 21/02/2016 ; ART. 3 D.LGS. 175/2014; DM 1/12/2016; PROVV. 21/11/2016, FAQ
CIRCOLARE DEL	22/02/2017

Sintesi: l'Agenzia delle Entrate ha anticipato in un apposito comunicato stampa:

- la proroga al 7/03/2017 (in luogo del 28/02/2017)
- dell'invio telematico che gli amministratori di condominio di un effettuare in relazione ai dati delle spese sostenute nel 2016 dal condominio:
 - per gli interventi di ripristino del patrimonio immobiliare e di risparmio energetico, effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali
 - e per acquisto di mobili/grandi elettrodomestici, destinati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto dei lavori di ripristino.

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.

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

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
- che di **condomini "minimi"**: nel solo caso in cui **abbiano nominato l'amministratore**.



Condominio minimo: laddove non abbia nominato l'amministratore:

- 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 - 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

SOGGETTO OBBLIGATO ALL'INVIO

Il soggetto obbligato alla trasmissione telematica dei dati:

- ➔ è l'**amministratore in carica al 31/12** dell'anno di sostenimento della spesa
- ➔ a nulla rilevando se sia successivamente stato sostituito.

DATI DA COMUNICARE

L'amministratore ha l'obbligo di indicare:

- la tipologia di intervento (cui corrisponde la detrazione del 50% o del 65%)
- i dati catastali dell'unità immobiliare
- l'ammontare complessivo della spesa sostenuta dal condominio, distinguendo se il pagamento è intervenuto con bonifico bancario o meno
- se la spesa è stata pagata entro il 31/12 dell'anno di riferimento da parte del condomino
- l'ammontare della spesa imputata a ciascuna unità immobiliare compresa nel condominio
- il codice fiscale del soggetto cui è imputata la spesa, con l'importo della spesa attribuita al singolo codice fiscale (rileva sia nel caso di comproprietari che nel caso di co-conduttori della medesima unità immobiliare)

N. record	Progr. intervento	Tipo intervento	Importo complessivo intervento; spese effettuate:		Dati catastali dell'unità immob.	Situaz. particolari	Importo spesa unità immob.	Codice fiscale del soggetto al quale è stata attribuita la spesa	Importo della spesa attribuita al soggetto
			con bonifico	con modalità diverse dal bonifico					

COMUNICAZIONE PER IL PERIODO 2016

In riferimento alle **spese sostenute nel 2016**:

- la comunicazione va effettuata entro il **7/03/2017**
- ove si proceda all'effettuazione della comunicazione prima del suddetto termine ma questa venga **scartata**, è necessario procedere ad un nuovo invio entro il **7/03/2017** o comunque entro i 5 giorni successivi la segnalazione
- la comunicazione scartata per **codici fiscali errati** comporta in rinvio dei soli codici fiscali segnalati entro il **7/03/2017** o comunque entro i **5 giorni successivi la segnalazione**
- nei **casi diversi dai precedenti**, la correzione dovrà avvenire entro i **5 giorni successivi al 7/03/2017**.

UTILIZZO DEI DATI

I dati oggetto di comunicazione:

- saranno conservati in Anagrafe tributaria fino al **31/12 del 6° anno successivo** al periodo d'imposta (allo scadere di tale periodo saranno integralmente e automaticamente cancellati)
- potranno essere utilizzati anche per le attività di controllo delle dichiarazioni ex art. 7 DPR n. 605/73



N.B.: in particolare l'Agenzi delle entrate potrà utilizzare i dati nell'ambito di un accertamento da redditometro, dovendo il contribuente dimostrare l'origine della provvista con la quale ha pagato le spese addebitate dal condominio (se la stessa sia stata tassata o non doveva essere tassata).

COMUNICAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO - SINTESI

OGGETTO	DESCRIZIONE	FAQ
SOGGETTI OBBLIGATI	<ul style="list-style-type: none"> - amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento <p>La comunicazione dati 2016 va resa dagli amministratori in carica al 31.12.2016, anche se cessati al 7/03/2017)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - sono tenuti alla comunicazione anche gli amministratori dei condomini minimi - se il condominio minimo non ha nominato un amministratore non è tenuto all'adempimento
DATI DA COMUNICARE	<ul style="list-style-type: none"> - l'ammontare complessivo della spesa sostenuta dal condominio - se la spesa è stata pagata o meno entro il 31.12 dell'anno di riferimento - l'ammontare della spesa imputata a ciascun condòmino 	
MODALITA' INVIO DATI	<ul style="list-style-type: none"> - direttamente, mediante il servizio Entratel / Fisconline; - tramite intermediario abilitato (dottore commercialista, consulente del lavoro, CAF, ecc.). 	

FAQ DELL'AGENZIA ENTRATE AGGIORNATE AL 16 FEBBRAIO 2017
Domanda n. 1

Per individuare il soggetto al quale è attribuita la spesa, da indicare nel campo 17 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 21 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.

Domanda n. 2

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")?

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.

Domanda n. 3

È prevista la pubblicazione di un software di compilazione per la trasmissione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali?

Risposta

Sì, con riferimento alla trasmissione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali l'Agenzia delle Entrate metterà a disposizione un software per la compilazione e per il controllo.

Domanda n. 4

Nel documento "Modalità di compilazione per la trasmissione delle comunicazioni delle spese attribuite ai condomini per lavori effettuati sulle parti comuni" viene indicato un controllo di coerenza dell'importo complessivo dell'intervento, in relazione alla somma dei campi "Importo della spesa attribuita al soggetto" e "Importo spesa unità immobiliare". In cosa consiste questo controllo?

Risposta

Con riferimento a ciascun intervento effettuato nel condominio, la somma degli importi indicati nel campo 5 "Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con bonifico" e nel campo 6 "Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico (es. oneri di urbanizzazione)" deve corrispondere alla somma degli importi indicati in tutti i campi 16 "Importo spesa unità immobiliare" e 20 "Importo della spesa attribuita al soggetto" riferiti al medesimo intervento.

Esempio

Un condominio, formato da 2 unità immobiliari di cui:

- una a uso abitativo con 2 comproprietari (CF1 e CF2) che sostengono entrambi le spese
- una ad uso ufficio

sostiene spese per un intervento di recupero del patrimonio edilizio sulle parti comuni per un importo complessivo di 1.000 euro (800 euro pagati tramite bonifico e 200 euro relativi a oneri di urbanizzazione pagati con modalità diverse).

L'amministratore deve inviare una comunicazione con 3 record di dettaglio (di seguito per maggiore chiarezza sono evidenziati solo i campi principali):

N. record	Progr. intervento	Tipo intervento	Importo complessivo intervento; spese effettuate:		Dati catastali dell'unità immob.	Situaz. particolari	Importo spesa unità immob.	Codice fiscale del soggetto al quale è stata attribuita la spesa	Importo della spesa attribuita al soggetto
			con bonifico	con modalità diverse dal bonifico					
1	1	1	800	200	Dati Unità 1	0		CF1	200
2	1	1	800	200	Dati Unità 1	0		CF2	300
3	1	1	800	200	Dati Unità 2	1	500		

L'importo complessivo dell'intervento (Spese effettuate con bonifico + Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico) vale $800 + 200 = 1.000$ deve coincidere con la somma di "Importo spesa unità immobiliare" e di "Importo della spesa attribuita al soggetto" cioè $500 + 200 + 300 = 1.000$

Domanda n. 5

Come deve essere compilata la comunicazione in presenza di supercondominio?

Risposta

Con riferimento alle modalità di compilazione della comunicazione in presenza del cd. "supercondominio" (pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale), si precisa che:

- qualora il supercondominio abbia effettuato tutti i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico, lo stesso invierà un'unica comunicazione all'Agenzia delle Entrate riportando i dati relativi agli interventi con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del supercondominio
- qualora, invece, il supercondominio abbia effettuato i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico sulle parti comuni dello stesso supercondominio, mentre i singoli condomini che lo compongono abbiano effettuato i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico sulle parti comuni degli stessi condomini, ciascun soggetto (supercondominio e condominio) invierà una comunicazione all'Agenzia delle Entrate riportando i dati relativi agli interventi per i quali ha effettuato i relativi pagamenti, con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del supercondominio/condominio.