

## *Circolari per la clientela*

**Invio all'Agenda delle Entrate dei dati relativi  
alle spese per gli interventi condominiali -  
Proroga e semplificazioni**

**STUDIO PULIANI**

Via F. TURATI 10 – 01016 TARQUINIA (VT)  
☎ 0039 0766 / 845157 FAX 0766/848558  
[WWW.STUDIOPULIANI.COM](http://WWW.STUDIOPULIANI.COM)

## 1 PREMESSA

In attuazione dell'art. 3 del DLgs. 21.11.2014 n. 175, con il DM 1.12.2016 (pubblicato sulla *G.U.* 20.12.2016 n. 296) sono stati previsti nuovi obblighi di comunicazione di dati relativi agli oneri detraibili, da utilizzare per implementare la precompilazione delle dichiarazioni dei redditi (modelli 730 e REDDITI PF) da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico, è stata prevista la trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate anche dei dati riguardanti le spese per interventi:

- di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica;
- effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali.

Con il provv. 27.1.2017 n. 19969, l'Agenzia delle Entrate:

- ha stabilito le modalità attuative per la trasmissione telematica delle suddette comunicazioni;
- ha approvato le relative specifiche tecniche.

Con il comunicato stampa 21.2.2017 n. 42, l'Agenzia delle Entrate:

- ha reso nota la proroga del termine di invio delle comunicazioni relative al 2016;
- ha fornito ulteriori chiarimenti sui dati da indicare nella comunicazione, al fine di semplificare l'adempimento.

Di seguito si riepiloga la disciplina dell'adempimento in esame, alla luce delle novità intervenute.

## 2 DECORRENZA

Il nuovo obbligo di comunicazione si applica a partire dai dati relativi al 2016, in modo da poter essere utilizzati per la precompilazione dei modelli 730/2017 e REDDITI 2017 PF, da rendere disponibili da parte dell'Agenzia delle Entrate entro il 15.4.2017.

## 3 TERMINE DI INVIO

Le comunicazioni in esame devono essere effettuate entro il 28 febbraio di ciascun anno, con riferimento ai dati relativi all'anno precedente.

In relazione alla trasmissione dei dati relativi al 2016, l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che saranno considerati validi gli invii effettuati entro il 7.3.2017, in luogo dell'ordinaria scadenza del 28.2.2017:

- al fine di venire incontro alle esigenze rappresentate dai soggetti obbligati;
- senza però compromettere la tempistica per l'elaborazione della dichiarazione precompilata.

## 4 SOGGETTI OBBLIGATI ALLA COMUNICAZIONE

Secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate (risposte alle FAQ disponibili sul relativo sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)), sono obbligati alla comunicazione in esame gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento, anche se si tratta di condomini fino ad otto condòmini (c.d. "condomini minimi").

In relazione alla comunicazione relativa alle spese sostenute nel 2016, l'obbligo ricade quindi sull'amministratore in carica al 31.12.2016.

### **Condomini senza amministratore**

Se, invece, nel "condominio minimo" non si è provveduto a nominare un amministratore, l'Agenzia ha chiarito che l'obbligo di comunicazione in esame non si applica (i singoli condòmini non sono quindi tenuti alla trasmissione telematica).

## 5 DATI DA INDICARE NELLA COMUNICAZIONE

I dati da comunicare riguardano le spese sostenute nell'anno precedente dal condominio, in relazione:

- agli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica, effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali;
- all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Nella comunicazione devono essere indicate:

- la tipologia dell'intervento;
- l'importo complessivo delle spese per ogni intervento;
- le quote di spesa attribuite ai singoli condòmini nell'ambito di ciascuna unità immobiliare, specificando se il pagamento è interamente avvenuto al 31 dicembre dell'anno di riferimento oppure no;
- i dati di identificazione dell'unità immobiliare;
- il codice fiscale del soggetto (persona fisica) al quale è attribuita la spesa, salvo situazioni particolari (es. proprietà indefinita per contenzioso sull'eredità);
- la tipologia del soggetto al quale è attribuita la spesa (es. proprietario, nudo proprietario, titolare di un diritto reale di godimento, locatario, comodatario).

### 5.1 SOGGETTO A CUI È ATTRIBUITA LA SPESA

In relazione al soggetto a cui è attribuita la spesa, l'Agenzia delle Entrate, nella nuova risposta alle FAQ disponibili sul relativo sito ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)), ha chiarito che l'amministratore di condominio:

- deve comunicare all'Agenzia delle Entrate il codice fiscale del proprietario o del titolare di un altro diritto reale (ad esempio l'usufruttuario), salvo che quest'ultimo gli abbia comunicato un soggetto diverso come beneficiario della detrazione (ad esempio il locatario o il comodatario);
- per la compilazione della comunicazione da inviare all'Agenzia delle Entrate, non deve quindi tener conto dell'intestazione del conto bancario/postale utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale.

Pertanto, l'amministratore di condominio:

- in assenza di diversa indicazione, deve comunicare il codice fiscale del proprietario o titolare di altro diritto reale, come risultante dalle informazioni aggiornate contenute nel Registro dell'Anagrafe condominiale;
- diversamente, dovrà comunicare il codice fiscale del soggetto che gli è stato indicato dal proprietario o titolare di altro diritto reale.

### 5.2 CONDÒMINI "MOROSI"

Gli amministratori sono tenuti a fornire anche l'informazione relativa all'effettivo pagamento al 31 dicembre della quota di spesa attribuita a ciascun soggetto.

Quindi, con riferimento alle spese sostenute nel 2016 da parte dell'amministratore di condominio, deve essere compilato il campo "Flag pagamento" indicando:

- "0", se alla data del 31.12.2016 le spese sono state pagate parzialmente o non sono state pagate;
- "1", se alla data del 31.12.2016 le spese sono state interamente pagate.

Nella comunicazione, infatti, deve essere indicato l'"importo della spesa attribuita al soggetto" e non la spesa "pagata" (risposta n. 53 dell'Agenzia delle Entrate nel corso di Telefisco 2017). Ciò in

quanto, così come previsto dalla C.M. 1.6.99 n. 122/E (§ 4.8), “*ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote dello stesso imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico*”.

Se il bonifico agevolato è stato effettuato dall'amministratore nell'anno 2016, può quindi accadere che, entro il 31.12.2016, il contribuente:

- abbia pagato interamente quanto dovuto per gli interventi: in tal caso, nel campo “Flag pagamento” deve essere indicato il codice “1”;
- non abbia pagato quanto dovuto (interamente o parzialmente): in tal caso, nel campo “Flag pagamento” deve essere indicato il codice “0”; il contribuente potrà aggiungere la spesa nel caso in cui provveda al pagamento entro la data in cui presenta la propria dichiarazione.

### 5.3 SUPERCONDOMINIO

In relazione alle modalità di compilazione della comunicazione in presenza del c.d. “supercondominio” (pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale), l’Agenzia delle Entrate (risposte alle FAQ disponibili sul relativo sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) ha precisato 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) dovrà inviare 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.

## 6 MODALITÀ DI COMUNICAZIONE

Le comunicazioni in esame devono essere effettuate, esclusivamente in via telematica:

- direttamente da parte dei soggetti obbligati, mediante il servizio telematico Entratel o Fisconline, in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni;
- oppure tramite gli intermediari abilitati (es. dottori commercialisti, esperti contabili, ecc.), comprese le società del gruppo, che devono essere designati come responsabili o incaricati del trattamento dei dati, impartendo loro le necessarie istruzioni, come previsto dagli artt. 29 e 30 del DLgs. 196/2003 (Codice per il trattamento dei dati personali);
- sulla base delle specifiche tecniche approvate dall’Agenzia delle Entrate; eventuali correzioni alle specifiche tecniche saranno pubblicate nell’apposita sezione del sito dell’Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) e ne sarà data relativa comunicazione.

Al fine della trasmissione telematica devono essere utilizzati i prodotti *software* di controllo resi disponibili gratuitamente dall’Agenzia delle Entrate.

Deve essere predisposto un *file* per ogni condominio, contenente i dati relativi a tutti gli interventi i cui pagamenti effettuati dall'amministratore sono avvenuti nell'anno di riferimento.

Per ogni intervento, la presenza di un codice fiscale non valido determina lo scarto di tutti i *record* relativi al medesimo intervento.

Gli archivi contenenti le comunicazioni da trasmettere tramite il servizio telematico devono avere dimensioni non superiori ai 3 *MegaByte*.

## **7 TIPOLOGIE DI INVII**

Gli invii telematici possono essere:

- ordinari, con cui si trasmettono i dati richiesti; è possibile inviare più comunicazioni ordinarie per lo stesso periodo di riferimento; i dati inviati in ogni comunicazione ordinaria successiva alla prima sono considerati in aggiunta a quelli precedentemente comunicati;
- sostitutivi, con i quali si opera la completa sostituzione di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema telematico;
- di annullamento, con cui si richiede l'annullamento di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente trasmessa e acquisita con esito positivo dal sistema telematico; l'annullamento di una comunicazione sostitutiva determina la cancellazione di tutti i dati in essa contenuti, senza ripristinare quelli della comunicazione sostituita.

La trasmissione telematica si considera effettuata nel momento in cui è completata la ricezione del *file* contenente le comunicazioni, salvo i previsti casi di scarto.

## **8 RICEVUTE DI TRASMISSIONE**

L'Agenzia delle Entrate rilascia un'apposita ricevuta in via telematica, entro i cinque giorni successivi al momento in cui è completata la ricezione del *file*, salvo cause di forza maggiore.

## **9 RITRASMISSIONE DEI FILE SCARTATI**

Nel caso di scarto dell'intero *file* contenente le comunicazioni, inviato entro il previsto termine, il soggetto obbligato deve effettuare un nuovo invio ordinario:

- entro il predetto termine;
- ovvero, se più favorevole, entro i 5 giorni successivi alla segnalazione di errore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

## **10 CORREZIONE DEI DATI TRASMESSI**

Nel caso di trasmissione di codici fiscali non validi, il soggetto obbligato deve effettuare un ulteriore invio ordinario, contenente esclusivamente i dati relativi ai codici fiscali segnalati:

- entro il previsto termine;
- ovvero, se più favorevole, entro i 5 giorni successivi alla segnalazione di errore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Negli altri casi, la correzione dei dati trasmessi deve essere effettuata entro i 5 giorni successivi alla scadenza; entro tale termine occorre procedere all'eventuale annullamento dei dati trasmessi.

## **11 UTILIZZO DEI DATI TRASMESSI**

Oltre che ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata, i dati trasmessi saranno utilizzati anche per lo svolgimento delle attività di controllo sulle dichiarazioni.

## **12 CONSERVAZIONE DEI DATI TRASMESSI**

I dati in esame saranno conservati dall'Agenzia delle Entrate fino al termine massimo di decadenza previsto in materia di accertamento delle imposte sui redditi.

In relazione al periodo d'imposta 2016, tale termine è attualmente stabilito al 31.12.2022.

Allo scadere di tale termine, i dati saranno integralmente e automaticamente cancellati.

## **13 REGIME SANZIONATORIO**

L'omessa, tardiva o errata effettuazione delle comunicazioni in esame è soggetta all'applicazione di una sanzione di 100,00 euro per ogni comunicazione:

- senza possibilità, in caso di violazioni plurime, di applicare il "cumulo giuridico" ex art. 12 del DLgs. 472/97;
- con un massimo però di 50.000,00 euro.

Se la comunicazione è correttamente trasmessa entro 60 giorni dalla scadenza, la sanzione è ridotta a un terzo, con un massimo di 20.000,00 euro.

### **13.1 PRIMO ANNO DI APPLICAZIONE DELL'OBBLIGO**

Per il primo anno di applicazione del nuovo obbligo, non si fa luogo all'applicazione delle suddette sanzioni in caso:

- di "*lieve tardività*" nella trasmissione dei dati;
- oppure di errata trasmissione degli stessi, "*se l'errore non determina un'indebita fruizione di detrazioni o deduzioni nella dichiarazione precompilata*".

Tale regime è quindi applicabile alle comunicazioni in esame relative al 2016, da trasmettere entro il 7.3.2017.

### **13.2 CORREZIONE DEI DATI TRASMESSI**

Nei casi di errata comunicazione dei dati, la sanzione non è comunque applicabile se la trasmissione dei dati corretti è effettuata:

- entro i 5 giorni successivi alla scadenza;
- ovvero, in caso di segnalazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, entro i 5 giorni successivi alla segnalazione stessa.