

Ai gentili clienti
Loro sedi

Comunicazione amministratori di condominio: c'è tempo fino al 28.02.2017

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che **entro il prossimo 28.02.2017** gli **amministratori di condominio** devono inviare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle spese **sostenute per interventi di recupero edilizio, risparmio energetico e acquisto di mobili / grandi elettrodomestici relativi a parti comuni condominiali**. L'invio dovrà essere effettuato utilizzando il servizio **ENTRATEL / Fisconline** direttamente dal soggetto obbligato o tramite intermediario abilitato. I dati da comunicare sono: **i) la tipologia e l'ammontare complessivo della spesa sostenuta dal condominio** per interventi di recupero o riqualificazione che hanno **interessato parti comuni** condominiali (nonché acquisto di mobili / grandi elettrodomestici); **ii) l'ammontare della spesa imputata a ciascun condomino**. L'invio deve essere fatto **per ogni condominio** e deve **indicare tutti gli interventi sulle parti comuni nell'anno di riferimento**, nonché **individuare le spese pagate e quelle invece non pagate dai singoli condomini**.

Premessa

Entro il prossimo 28.02.2017 gli amministratori di condominio sono tenuti a **comunicare** all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle **spese effettuate per interventi agevolati di recupero edilizio e risparmio energetico** (nonché per l'acquisto di mobili / elettrodomestici) effettuati nel corso del 2016. Sono interessati dall'adempimento tutti gli amministratori di condominio, fatta eccezione per i "**condomini minimi**" che **non hanno nominato un amministratore**, ancorché siano stati **effettuati interventi agevolabili sulle parti comuni**.

ADEMPIMENTO

Chi è tenuto

Gli **amministratori di condominio**, rimangono esclusi i **condomini**

all'adempimento?	minimi.
Cosa riguarda?	Interventi agevolati di recupero edilizio, risparmio energetico e "bonus arredi" riferiti alle parti comuni condominiali.
Qual è il termine?	Entro il prossimo 28.02.2017 tramite ENTRATEL e Fisconline.

OSSERVA

Si ricorda che l'art. 1 comma 36 della L. 232/2016 ha **modificato l'art. 25-ter del DPR 29 settembre 1973 n. 600, riguardante le ritenute del 4% operate dal condominio, nel momento in cui effettua il pagamento del corrispettivo, a titolo d'acconto dell'imposta dovuta (IRPEF o IRES) dall'appaltatore.** In particolare, per effetto dell'introduzione del comma 2-bis, nell'ambito del citato art. 25-ter, si dispone che **il versamento delle ritenute** operate dal condominio, in qualità di sostituto d'imposta, nei contratti di appalto **è effettuato dal condominio, quale sostituto d'imposta, quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunge l'importo di 500 euro.**

Anche qualora non sia stato raggiunto il suddetto importo, il condominio è **comunque tenuto** all'obbligo di versamento:

- entro il 30 giugno;
- ed entro il 20 dicembre di ogni anno.

La nuova disciplina è in vigore dal 1° gennaio 2017 ed è stato chiarito che le **nuove modalità di versamento si applicano anche alle ritenute relative al mese di dicembre 2016:** di conseguenza, solo se le stesse superavano il suddetto importo di 500 euro, sussisteva l'obbligo del relativo versamento entro lo scorso 16 gennaio 2017.

Per verificare il **superamento della soglia dei 500 euro** prevista dalla norma, l'Amministrazione finanziaria ha, ulteriormente, chiarito che **occorre sommare le ritenute operate mese dopo mese.** In pratica, il condominio che, in qualità di sostituto d'imposta, ha operato ritenute sui corrispettivi dovuti all'appaltatore per 400 euro, nel mese di gennaio 2017, e per 200 euro, nel successivo mese di febbraio, dovrà versare l'importo di 600 euro, a titolo delle predette ritenute, entro il 16 del mese successivo a quello in cui detta soglia viene superata, quindi entro il 16 marzo 2017.

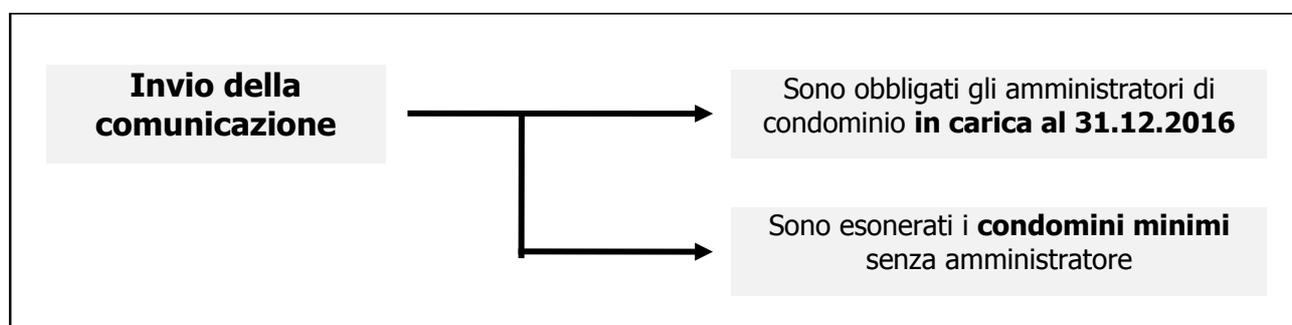
La modifica dell'art. 25-ter del DPR 600/73, tuttavia, **non introduce un obbligo** per i condomini di versare le ritenute operate relative ai contratti di appalto secondo le nuove tempistiche. Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, infatti, il condominio ha la **facoltà** di procedere al

versamento delle ritenute in esame secondo le modalità preesistenti, cioè entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate o avrebbero dovuto essere operate, anche se di importo inferiore a 500 euro.

Quali sono i soggetti obbligati?

Secondo quanto precisato dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.01.2017 **sono interessati dall'adempimento gli amministratori di condominio in carica al 31.12 dell'anno di riferimento**. Considerato che la spedizione si riferisce ai dati del 2016, l'adempimento fissato al prossimo 28.02.2017 si riferisce agli **amministratori di condominio in carica al 31.12.2016**.

Con riferimento ai "**condomini minimi**", questi restano esclusi dall'adempimento qualora i **condòmini non abbiano nominato un amministratore** (anche nel caso in cui siano stati effettuati interventi agevolati).



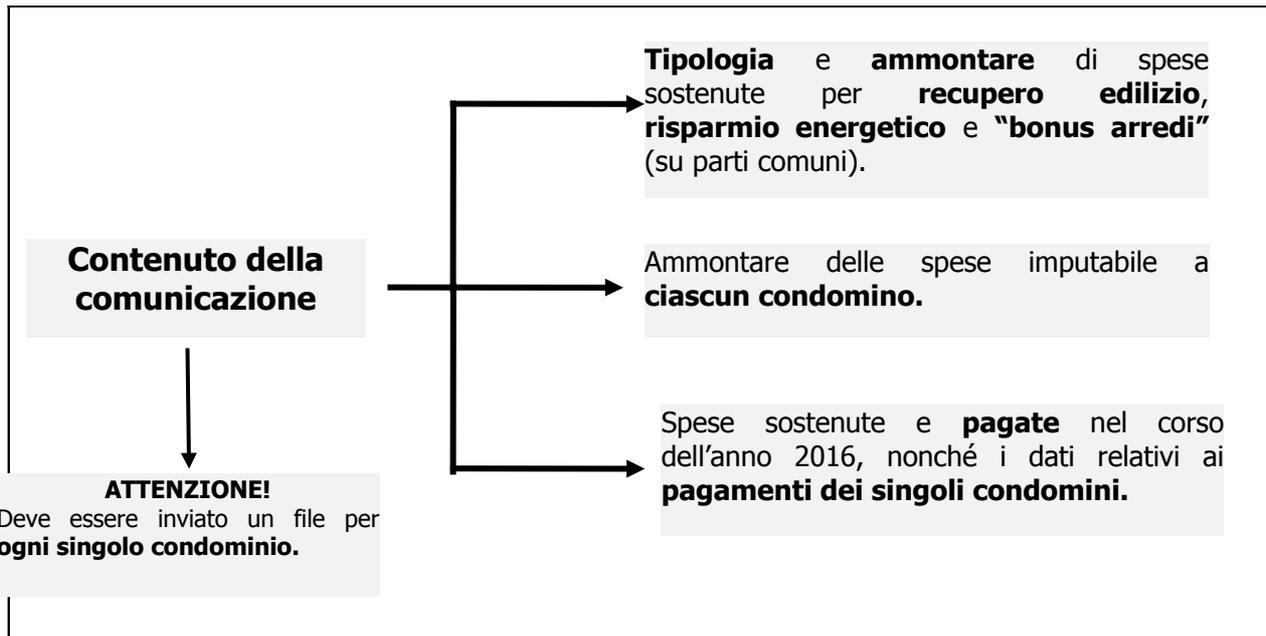
Quali sono i dati da comunicare?

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la **comunicazione deve riportare i seguenti dati**:

- **tipologia e ammontare** complessivo della spesa sostenuta dal condominio per interventi di **recupero** del patrimonio edilizio o **riqualificazione** energetica che hanno interessato **parti comuni** condominiali nonché **l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici** destinati all'arredo delle **parti comuni** di un edificio ristrutturato;
- ammontare della **spesa di ciascun condomino**.

Nel dettaglio, l'amministratore condominiale deve provvedere:

1. ad inviare **un file per ogni singolo condominio**;
2. indicare i **dati relativi a tutti gli interventi effettuati sullo stesso condominio** per i quali ha provveduto al pagamento nell'anno di riferimento;
3. indicare, oltre alla spesa sostenuta, la **spesa attribuita ad ogni singolo condomino, specificando se è stata pagata o meno** entro il termine del 31.12.



Nel dettaglio, i dati richiesti sono i seguenti:

I DATI DELLA COMUNICAZIONE	
Tipologia di invio	Ordinario / Sostitutivo / Annullamento In caso di invio sostitutivo / annullamento è necessario indicare il protocollo telematico attribuito dal sistema alla fornitura da sostituire / annullare.
Dati identificativi del soggetto obbligato (amministratore)	Oltre al codice fiscale ed ai consueti dati identificativi è richiesto l'indirizzo e-mail (obbligatorio). A seconda che l'amministratore sia persona fisica o persona giuridica va compilata la specifica sezione. Dati identificativi dell'immobile Codice fiscale e Codice catastale del Comune di ubicazione del condominio.
Anno di riferimento	Anno di sostenimento delle spese per le quali va eseguita la trasmissione dei dati (2016).
Impegno alla trasmissione telematica	Codice fiscale del soggetto che effettua l'invio telematico indicando se la comunicazione è: → predisposta dal soggetto obbligato; → predisposta dal soggetto che effettua l'invio (intermediario).
Numero progressivo dell'intervento	A ciascun intervento eseguito (e pagato) sullo stesso immobile è attribuito un "numero d'ordine".
Tipologia intervento	Tipo di intervento effettuato: → intervento di recupero del patrimonio edilizio → arredo di immobili ristrutturati → intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente → intervento su involucro di edificio esistente

	<ul style="list-style-type: none"> → installazione di pannelli solari → sostituzione impianti climatizzazione invernale → acquisto e posa in opera di schermature solari → acquisto e posa di impianti di climatizzazione invernale a biomasse → acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto → intervento antisismico in zona ad alta pericolosità. 	
Prosecuzione intervento	Va indicato: <ul style="list-style-type: none"> → se l'intervento è iniziato nell'anno di riferimento (2016); → se l'intervento è iniziato in anni precedenti e proseguito nell'anno di riferimento. 	
Importo complessivo intervento	Spese effettuate con bonifico	Ammontare del/i bonifico/i effettuati dal condominio nell'anno di riferimento (2016).
	Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico	Ammontare delle spese pagate dal condominio nell'anno di riferimento (2016) con modalità diverse dal bonifico (ad esempio, gli oneri di urbanizzazione).
Dati catastali dell'immobile	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dati catastali non disponibili (immobile non ancora censito): va inserito il codice identificativo UI; 2. dati catastali disponibili: consueti dati identificativi dell'immobile (terreno / fabbricato, sezione / Comune catastale, foglio, particella, subalterno). 	
Situazioni particolari e relativa spesa	Sono considerate "Situazioni particolari" le unità immobiliari ufficio, negozio, studio professionale, impresa, società, con proprietà indefinita (ad esempio, a seguito di contenzioso su eredità). Al ricorrere della "Situazione particolare" va riportata la spesa imputata alla stessa.	
Codice fiscale del soggetto cui è attribuita la spesa	In sede di invio è verificata la "presenza" del codice nell'Anagrafe tributaria.	
Tipologia soggetto cui è attribuita la spesa	Sono previste 2 "categorie": <ul style="list-style-type: none"> → proprietario, nudo proprietario, titolare di un diritto reale di godimento, locatario, comodatario; → altre tipologie rispetto a quelle sopra elencate. Credito ceduto Va barrato se il soggetto cui è stata attribuita la spesa ha optato per la cessione del credito (per gli interventi di riqualificazione energetica delle parti comuni). 	
Importo della spesa attribuita al soggetto	Ammontare della spesa attribuita al condomino. In caso di cessione del credito tale importo deve ricomprendere anche il credito ceduto.	
Pagamento	Va specificato se il pagamento è parzialmente o interamente non corrisposto	

al 31.12 dell'anno di riferimento (2016).

Come posso effettuare la comunicazione?

La comunicazione relativa alle spese 2016, come anticipato, deve essere **inviata all'Agenzia delle Entrate entro il 28.02.2017** con i **servizi ENTRATEL / Fisconline**, tramite intermediario o direttamente dal soggetto obbligato. Ci sono **tre tipi** di invio:

- **comunicazione ordinaria:** invio dati all'Agenzia delle Entrate. Possono essere effettuati più invii per lo stesso periodo di riferimento, in questo caso le comunicazioni successive alla prima verranno considerate "aggiuntive" (pertanto trattate alla stregua di integrazioni dei dati precedentemente comunicati);
- **comunicazione sostitutiva:** si opera la completa sostituzione di una comunicazione precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema telematico;
- **comunicazione di annullamento:** comunicazione con cui si richiede l'annullamento di una comunicazione precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema (nel caso di annullamento della comunicazione sostitutiva, rimarrà annullato anche l'invio originario).

ATTENZIONE!

Qualora **l'intero file sia scartato dall'invio**, è necessario procedere ad un **nuovo invio** ordinario **entro il 28.02.2017** (oppure **entro 5 giorni** dalla comunicazione, se più favorevole). Qualora sia **segnalata la presenza di codici fiscali** non validi è necessario effettuare un **nuovo invio ordinario** contenente **esclusivamente i dati relativi ai codici fiscali segnalati**, sempre entro il 28.02.2017 o 5 giorni dalla comunicazione.

La comunicazione è **considerata non presentata** qualora il file sia **scartato per incongruenze o in via preliminare** (mancato riconoscimento o duplicazione del codice di autenticazione, file non elaborabile, mancato riconoscimento del soggetto tenuto alla comunicazione, file con errori che pregiudicano le informazioni contenute).

Di seguito proponiamo un esempio di calcolo fornito dall'Agenzia delle Entrate:

ESEMPIO

(Condominio formato da **2 unità immobiliari** di cui una a **uso abitativo**, con **2 comproprietari** - CF1 e CF2 - che sostengono entrambi le spese, ed una ad **uso ufficio**).

Le spese sostenute per l'intervento di recupero sulle parti comuni **ammontano complessivamente ad € 1.000** (di cui € 800 pagati tramite bonifico e € 200 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):

ESEMPIO

Record	Prog. intervento	Tipo interv.	Importo compl. (bonifico)	Importo compl. (senza bonifico)	Dati cat.	Casi part.	Importo spesa immobile	CF	Importo soggetto
1	1	1	800	200	Dati 1	0		CF1	200
2	1	1	800	200	Dati 1	0		CF2	300
3	1	1	800	200	Dati 2	1	500		

Si segnala che l’Agenzia ha chiarito che, considerando i soggetti che possono beneficiare della detrazione per recupero edilizio / risparmio energetico sulle parti comuni condominiali, **nella comunicazione deve essere indicato il soggetto a cui va attribuito l’importo della spesa**. In particolare, viene specificato che sulla base delle informazioni contenute nel registro dell’anagrafe condominiale e delle altre informazioni in possesso dell’Agenzia delle Entrate, **l’amministratore è tenuto ad indicare la spesa attribuita ai possessori o detentori dell’appartamento a titolo di proprietà, nuda proprietà, titolare di diritto reale di godimento, locatario o comodatario**. Qualora la spesa sia attribuita ad un soggetto diverso dai precedenti, nella comunicazione va indicato **“altre tipologie di soggetti”**.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO