

COMUNICAZIONE

Gli amministratori di condominio devono trasmettere in via telematica alle Entrate, entro il 28 febbraio, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nel 2016 dal condominio per gli interventi agevolati di ristrutturazione, riqualificazione energetica e acquisto di mobili ed elettrodomestici per l'arredo di parti comuni. Secondo il Dm del Mef del 1° dicembre 2016 vanno indicate le quote di spesa imputate ai singoli condomini. Nelle «specifiche tecniche di trasmissione», già disponibili sul sito delle Entrate, si chiede di indicare se il soggetto è proprietario, nudo proprietario, titolare di un diritto reale di godimento, locatario, comodatario o da inserire in «altre tipologie di soggetti». Dato che queste ultime tre categorie non sono configurabili come condòmini, vanno ugualmente inserite in comunicazione? (letto a Telefisco)

Risponde Enrico Zaccardi, DC Gestione Tributi

L'articolo 16-bis del Tuir prevede che la detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali, nonché per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, spetta a coloro che possiedono o detengono l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi di recupero edilizio sulla base di un titolo idoneo. Tale titolo può consistere, quindi, nella proprietà, nella nuda proprietà, in un diritto reale di godimento o in un contratto di locazione o comodato.

Sulla base di quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, agli stessi soggetti che fruiscono delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia è riconosciuta la detrazione Irpef per le spese di acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici per parti comuni condominiali.

Inoltre, ha diritto alle detrazioni in esame anche il familiare convivente del possessore o del detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché abbia sostenuto le spese e le fatture e i bonifici siano a lui intestati (sul punto vi è un consolidato orientamento di prassi formatosi in merito alle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia: circolare n. 121 del 1998, n. 50 del 2002 e successive). Tale principio deve ritenersi valido anche in relazione alla detrazione per i lavori di risparmio energetico (circolare n. 36 del 2007).

Ciò premesso, l'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1° dicembre 2016 ha previsto l'obbligo di trasmissione all'Agenzia delle entrate, da parte degli amministratori di condominio, di una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini.

Ai sensi dell'articolo 3 di tale decreto, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono disciplinate le modalità tecniche di trasmissione dei dati relativi alle spese per interventi su parti comuni degli edifici residenziali.

Le specifiche tecniche prevedono che, nella comunicazione telematica per la trasmissione delle spese attribuite ai condòmini per lavori effettuati sulle parti comuni, vada indicato il codice fiscale del soggetto al quale è attribuito l'importo della spesa. Sulla base delle informazioni contenute nel registro dell'anagrafe condominiale riguardanti le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali di godimento (articolo 10 della Legge 220/2012) e delle altre informazioni comunque in loro possesso, gli amministratori indicano, pertanto, per ogni unità immobiliare la quota di spesa attribuita ai possessori o detentori dell'appartamento individuati dalla prima tipologia di soggetti (proprietario, nudo

proprietario, titolare di un diritto reale di godimento, locatario o comodatario). Qualora la spesa vada attribuita a un soggetto diverso dai precedenti, ad esempio un familiare convivente del possessore o del detentore dell'immobile, gli amministratori indicano nella comunicazione il codice residuale che individua "altre tipologie di soggetti".

Le spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali qualora siano imputate alla prima tipologia di soggetti (proprietario, locatario, ecc.) vengono esposte direttamente nella dichiarazione precompilata. Diversamente, qualora tali spese siano state imputate a soggetti individuati con il codice residuale (altre tipologie di soggetti), tenuto conto che la sussistenza delle condizioni soggettive di detraibilità è verificabile solo da parte del contribuente, le stesse vengono riportate esclusivamente nel foglio informativo allegato alla dichiarazione. In tale ultimo caso sarà il contribuente ad aggiungere il dato nella dichiarazione dei redditi se possiede i requisiti previsti dalla normativa vigente.

Nella comunicazione delle spese sostenute nel 2016 dal condominio, che l'amministratore deve inviare entro il 28 febbraio, vanno riportate anche le quote di spesa imputate ai singoli condòmini che non sono state pagate per morosità? (letto a Telefisco)

Risponde Enrico Zaccardi, DC Gestione Tributi

Nella comunicazione telematica per la trasmissione delle spese attribuite ai condòmini per lavori effettuati sulle parti comuni, gli amministratori sono tenuti a fornire l'informazione relativa all'effettivo pagamento al 31 dicembre della quota di spesa attribuita a ciascun soggetto.

In tal senso, dovrà essere compilato il campo relativo al "flag pagamento" attraverso il quale andrà evidenziato 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.

Nelle specifiche tecniche si fa riferimento alla quota "attribuita" e non alla quota "pagata" in quanto, come previsto dalla circolare n. 122 del 1° giugno 1999, al paragrafo 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 condòmini 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".

Nel caso in cui il pagamento sia stato interamente corrisposto entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, la relativa spesa sarà esposta direttamente nella dichiarazione precompilata. In caso contrario, e quindi nel caso in cui il pagamento non sia stato interamente corrisposto entro tale termine, la spesa sarà indicata esclusivamente nel foglio informativo e il contribuente, in presenza delle condizioni di detraibilità previste dalla normativa vigente, potrà modificare la dichiarazione aggiungendo tale onere qualora pagato entro la data di presentazione della dichiarazione.