

Troppo complessa ed ancora poco chiara la procedura, Confamministrare, Confabitare e Konsumer chiedono una sanatoria rispetto alle comunicazioni all'AdE previste per il 28 Febbraio, con proroga al 7 Marzo

Noi sottoscritti Fabrizio Premuti, Alberto Zanni, e Franco Pani, rispettivamente in rappresentanza di Konsumer (Associazione dei Consumatori), Confabitare (Associazione della Proprietà Edilizia) e Confamministrare (Associazione di Categoria degli Amministratori Condominiali), considerando che fra pochi giorni scadrà il termine per l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate dei dati per singolo Condòmino relativi alle cifre inerenti le spese sostenute nel 2016 e detraibili IRPEF, ci permettiamo, a nome delle categorie da noi rappresentate, di

SOTTOLINEARE:

- Che il relativo provvedimento è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale solo proprio alle porte delle vacanze Natalizie;
- Che l'Agenzia delle Entrate ha reso noti i termini attuativi con chiarezza solo alla fine del mese di Gennaio u.s., che ancora parrebbe che il software messo a disposizione dalla stessa Agenzia sia difficilmente installabile sui "normali" PC a disposizione del maggior numero di amministratori (forse perché non avvezzi a tali procedure);
- Che gli amministratori condominiali non risultano fra le figure autorizzate all'utilizzo di Entratel e che ciò implica la possibilità di accedere solo al sistema Fisco Online, con tutte le lunghe procedure che esso prevede al contrario del primo (**la maggior parte degli studi ha bisogno di effettuare dichiarazioni per decine di edifici** e centinaia quindi di Condòmini-Contribuenti);
- Che tali ultimi due elementi appena sopra segnalati costringono i medesimi amministratori, nella buona parte dei casi, a rivolgersi ad intermediari abilitati, **con indubbi costi per gli Utenti**, i quali fra l'altro continueranno a rivolgersi anche ai Caf di fiducia, duplicando le spese a loro carico;
- Che indagini da noi svolte su tutto il territorio nazionale hanno evidenziato (forse proprio per il periodo di pubblicazione della normativa alle porte delle vacanze) che **molti amministratori** (sicuramente quelli non iscritti ad associazioni di categoria che hanno invece provveduto ad informare correttamente, ma anche alcuni associati più "distratti") **ancora non sanno nulla dell'obbligo**, o ne risultano poco informati;
- Che **un gran numero di Condòmini**, nonostante l'obbligo da tale punto di vista fissato dai nuovi Articoli del Codice Civile e anche dinanzi a solleciti in tal senso a loro inviati dagli amministratori, **non hanno ancora fornito i dati anagrafici (Codice Fiscale compreso**, elemento indispensabile) necessari da inserirsi nel software predisposto dall'Agenzia delle Entrate (immaginatoci quando l'immobile risulta di proprietà di più eredi);
- Che nel caso di cambio di proprietà durante l'anno fiscale le parti possono accordarsi su chi fruirà delle detrazioni (d'ufficio il nuovo proprietario, e così la penserà l'amministratore), citando il fatto nel rogito, qualora l'acquirente volesse concedere al venditore di mantenere le detrazioni a proprio favore; che solitamente l'amministratore non è a conoscenza di tale fatto e che esso viene "risolto" solo dopo l'invio cartaceo al "presunto" titolare del diritto, eseguendo poi una modifica sulla dichiarazione, acquisita la copia dell'atto al momento della necessità;
- Che spesso anche **i dati presenti in Catasto**, ove eventualmente poter effettuare ricerche in alternativa alle dovute comunicazioni degli effettivi proprietari, come risaputo, **risultano non aggiornati**;

– Che se sino allo scorso anno, nel caso in cui le opere fossero completate, ma **non saldate tutte le fatture per mancanza di capitali**, a causa di morosità di alcuni Condòmini, la cifra pagata all'impresa/e (coincidente con quella versata dai Condòmini "Virtuosi", come da Art. 63 delle disp. di att. del Cod. Civ.) **veniva totalmente suddivisa solo fra chi aveva versato le rate dovute**, così da consentire ai medesimi di poter da subito portare in detrazione quanto nel loro diritto; parrebbe invece, analizzando il software dell'Agenzia, che tale fatto sia oggi precluso (è infatti previsto che vengano dichiarate le cifre anche a favore dei Condòmini morosi, salvo poi "flaggare" il fatto che il contribuente in questione "non ha corrisposto interamente il pagamento del dovuto", **in tale modo pare ovvio che, aritmeticamente, suddividendo il totale pagato per tutti i Condòmini, anche coloro che non hanno versato le rate, la cifra dichiarata per tale contribuente verrà proporzionalmente sottratta a coloro che invece hanno rispettato le scadenze di pagamento e si aspetterebbero di poter portare la cifra totale in detrazione già dal primo anno**, senza dover attendere che i "morosi" si mettano in regola e che quindi l'impresa si possa saldare nell'anno fiscale successivo o in quelli ancora seguenti);

– Che in caso ad esempio di decesso dell'ex titolare del diritto di proprietà, sovente non si conoscono gli eredi e comunque, gira voce, sino all'accettazione dell'eredità stessa, l'amministratore non potrebbe segnalare i "presunti" eredi quali fruitori del diritto di detrazione;

– Che la troppo recente pubblicazione dei termini di trasmissione dei dati, e dei loro contenuti precisi, ha messo **in grande difficoltà le maggiori software house specializzate in programmi di gestione condominiale e che ancora oggi non sono quindi a disposizione software** (solo alcuni lo sono già sulla carta, ma solo dal 14-15/02 e pare che non funzionino o inseriscano dati errati, ad esempio: alcuni pare inseriscano versamenti in favore dei proprietari, ma effettuati da conduttori gli appartamenti e per motivi totalmente diversi, quali: metano, bollette varie, pulizie, ecc.) che possano garantire una più veloce compilazione dei modelli telematici da inviare.

Alla luce del fatto che quanto trapelato in questi ultimi due mesi, seppur magari tardivamente, per i motivi elencati anche sopra, comunicato anche a tutti i Cittadini-Contribuenti in qualità di Condòmini amministrati dai gestori condominiali più attenti, ha sicuramente "spaventato" sia gli amministratori che gli stessi **Contribuenti, ora sicuramente più propensi a comunicare dati precisi e veritieri ai propri amministratori**, si pensa che un rinvio di qualche giorno o di un mese non possa essere auspicabile, viste anche le esigenze primarie da parte dello Stato di reperire i dati oggetto della presente in funzione del successivo invio del 730 Precompilato, così come sarebbe comunque forse troppo breve tale lasso di tempo ulteriormente concesso per poter effettivamente reperire tutti i dati necessari e inserirli poi nei software di trasmissione, siano quelli delle software house, piuttosto che quello messo a disposizione dall'AdE. Forse l'unica soluzione veramente risolutiva sarebbe quella di un rinvio dell'ultimo momento, così da accumulare nel frattempo ancor maggiore allerta da parte degli interessati, siano essi i gestori condominiali o i Condòmini-Contribuenti, ma sino al prossimo anno fiscale; **si otterrà così una maggiore propensione a fornire e a raccogliere i dati necessari, ma anche un anno in più per organizzarsi da parte degli amministratori, sapendo ora con certezza cosa nel frattempo richiedere o reperire**, con altre vie quando possibile (Catasto, ecc.), e l'AdE potrà, nel frattempo, **organizzarsi per fornire agli amministratori condominiali idonei strumenti informatici e soprattutto un più semplice accesso alla trasmissione telematica**, tenendo conto che, come risaputo, questa figura negli ultimi anni sta assumendo sempre più un ruolo fondamentale nella "collaborazione" con l'amministrazione finanziaria (Trasmissione telematica delle CU relative alle trattenute effettuate nei confronti dei fornitori, già in vigore dallo scorso anno, ma con

ulteriori costi a carico degli Utenti, considerando che il più delle volte le amministrazioni condominiali debbono rivolgersi ad un intermediario abilitato, 770 condominiale, quadri AC, raccolta degli estremi di registrazione dei contratti d'affitto sottoscritti dai Condòmini, ecc. ecc.).

Quanto sopra, qualora non ritenuto di possibile applicazione,
fa sì che si possa oggettivamente ritenere, in subordine, almeno necessario:

– Che, se è vero è che le sanzioni sono previste solo in capo all'amministratore, occorrerebbe comunque abolirle totalmente e non solo dal punto di vista meramente formale; eventuali dati non congrui inviati possono essere ricondotti a elementi fasulli o incompleti forniti superficialmente dai Clienti, i quali, sino a soli pochi giorni fa non capivano l'importanza delle nuove norme e ritenevano la richiesta degli amministratori solo una scocciatura senza uno scopo preciso;

– Che eventuali incongruenze fra i dati trasmessi dall'amministratore e le dichiarazioni fiscali poi inoltrate dal singolo Contribuente non siano, almeno per quest'anno, motivo di controlli a tappeto (che per altro "ingolferebbero" anche gli uffici finanziari).

Alberto Zanni

Franco Pani

Fabrizio Premuti