

Per le cantine i «millesimi» non contano

LE RISPOSTE DELLE ENTRATE

Telefisco 2018

Pubblichiamo la quinta e ultima parte (a cura di Vincenzo Papaccioli e Nunziata Fusco) delle risposte delle Entrate a Telefisco 2018. Le altre parti sono state pubblicate su «Il Sole 24 Ore» del 1°, 2, 3 e 5 febbraio. Il video integrale con le risposte è disponibile sul sito dedicato a Telefisco

www.ilsolare24ore.com/telefisco

01

Posti auto in società

Dovendo gestire l'invio dati nel caso di spesa da suddividere tra dieci posti auto comuni (ogni singolo è comproprietario di 1/10 di un posto auto), ed essendoci tra i proprietari una società (il che genera una "situazione particolare"), l'amministratore indicherà "B" al campo 8 e "O" al campo 26 (dato che non si tratta di immobili qualificati tra quelli delle "situazioni particolari" con codice "2")? Il dato verrà riportato nel "foglio informativo" allegato alla dichiarazione precompilata?

➔ In generale, se la spesa relativa ad una singola unità immobiliare deve essere ripartita tra più comproprietari, vanno compilati tanti record di dettaglio quanti sono i soggetti cui è attribuita la spesa. In particolare, l'amministratore di condominio deve compilare, indicando le medesime informazioni riguardanti la singola unità immobiliare, le seguenti sezioni del record

di dettaglio: "Dati dell'intervento", "Flag unità immobiliare", "Disponibilità dei dati catastali", "Dati catastali disponibili" e "Situazioni particolari". La sezione del record di dettaglio "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa", invece, deve essere compilata con dati differenti riferiti ad ogni singolo comproprietario. Tali informazioni, a seconda dei risultati delle verifiche effettuate per la corretta attribuzione dell'onere in dichiarazione (ad esempio coerenza tra l'importo totale della spesa sostenuta dal condominio e l'importo dei bonifici comunicati dalle banche) saranno inserite direttamente nella dichiarazione oppure esposte solo nel foglio informativo. Nel caso in esame, qualora i posti auto, autonomamente accatastati, siano pertinenze di unità abitative, l'Amministratore, per ciascuna unità abitativa, deve compilare un record per ogni condomino cui sono state attribuite le spese per l'unità abitativa e i posti auto; nel record vanno indicati i dati catastali dell'unità abitativa, il campo 8 "Flag Unità Immobiliare" va impostato con il valore A, nei campi relativi alle spese attribuite deve essere indicata la spesa riferita al condomino per l'intera unità abitativa e per la quota (1/10) dei posti auto e nel campo 9 "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa" va indicato il valore 2 per consentire il corretto calcolo del numero di unità immobiliari presenti nell'edificio, ai fini della verifica del limite per edificio previsto per gli interventi di riqualificazione energetica sull'edificio e per gli interventi Sisma-bonus ed Eco-bonus. Se, infine, uno dei proprietari è una società, nel record relativo all'unità abitativa posseduta, a differenza di quanto precedentemente indicato, il campo 21 della sezione "Situazioni particolari" va valorizzato a "1"

(ipotizzando che non sia stata effettuata la cessione del credito) e non deve essere compilata la successiva sezione "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa".

02

Arrotondamento a 0,50

L'arrotondamento all'euro di tutti gli importi nella comunicazione dell'amministratore di condominio per la precompilata provoca una differenza tra il totale e l'importo del bonifico effettivamente pagato, anche se a sua volta arrotondato. In questo modo i conti non tornano, impedendo l'invio. Come risolvere la questione?

➔ Il programma di compilazione e la procedura di controllo prevedono, prima dell'invio del file, la verifica della corrispondenza tra l'Importo complessivo dell'intervento e la somma dei campi Importo della spesa attribuita al soggetto e Importo spesa unità immobiliare. Nell'ambito di tale controllo di coerenza degli importi viene applicata una tolleranza di 50 centesimi di euro, per eccesso o per difetto, moltiplicati per il numero dei soggetti comunicati. Tale margine consente di tener conto di eventuali arrotondamenti applicati agli importi comunicati.

03

Cantine e millesimi

Di regola le cantine sono comprese nei millesimi attribuiti all'appartamento, mentre a volte hanno millesimi a parte. Comunque, indipendentemente da come viene considerata, può capitare che la cantina abbia un identificativo catastale autonomo, che non verrà indicato nella comunicazione. In questi casi esisterebbe una discrasia tra il numero dei millesimi e gli identificativi catastali. Ciò può

provocare problemi o successivi accertamenti?

➔ L'informazione relativa ai millesimi riferiti alle singole unità immobiliari, dotate o meno di un identificativo catastale, non è rilevante ai fini della comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate. I dati trasmessi sono utilizzati per predisporre le dichiarazioni precompilate dei singoli condomini inserendo le spese attribuite dopo aver verificato il rispetto dei limiti di detraibilità previsti per le varie tipologie di interventi. In particolare, per verificare il limite per unità immobiliare previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, antisismici e per l'arredo dell'immobile ristrutturato e per gli interventi di risparmio energetico, è necessario che le spese sostenute per ciascuna unità abitativa siano sommate con quelle sostenute per le relative pertinenze; inoltre, per verificare il limite per edificio, previsto per gli interventi di riqualificazione energetica sull'edificio e per gli interventi Sisma-bonus ed Eco-bonus, è necessario indicare il numero di unità immobiliari autonomamente accatastate presenti in ogni edificio del condominio. Nel caso specifico, se la cantina è la pertinenza di una unità abitativa, l'Amministratore deve compilare un record di dettaglio per ciascun condomino a cui sono state attribuite le spese per l'unità abitativa e la pertinenza; nel record vanno indicati i dati catastali dell'unità abitativa, il campo 8 "Flag Unità Immobiliare" va impostato con il valore A, nei campi relativi agli importi della spesa deve essere indicata la spesa attribuita al condomino per l'unità abitativa e per la cantina e al campo 9 "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa" va indicato il valore 2 (appartamento + cantina) se la cantina è autonomamente accatastata oppure il va-

lore 1 (solo appartamento) se la cantina non è autonomamente accatastata. Se, invece, la cantina è autonomamente accatastata ma non è pertinenza di una unità abitativa, nel record vanno indicati i dati catastali della cantina, il campo 8 "Flag Unità Immobiliare" va impostato con il valore B, nei campi relativi agli importi della spesa deve essere indicata la spesa attribuita al condomino per la cantina e al campo 9 "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa" va indicato il valore 1 (cantina).

04

Il flag dei morosi

In caso di mancato pagamento (totale o parziale) delle quote condominiali, l'amministratore è tenuto a indicare solo l'importo dell'effettivo pagamento che ha effettuato al 31 dicembre e che va teoricamente attribuito a ciascun condomino. Deve anche compilare il campo relativo al "flag pagamento", attraverso il quale evidenzierà 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. Il procedimento è corretto?

➔ La circolare n. 122 del 1° giugno 1999, al paragrafo 4.8, ha chiarito che, ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali, la detrazione spetta con riferimento alle spese effettuate con bonifico bancario da parte dell'amministratore entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento. I singoli condomini possono detrarre le quote imputate e versate al condominio prima della presentazione della dichiarazione. Ai fini della compilazione della comunicazione, l'Amministratore deve indicare, nel campo 25, l'importo della spesa attribuita, in

base al piano di riparto, al soggetto il cui codice fiscale è indicato nel campo 23, e non la spesa effettivamente sostenuta. L'informazione relativa al pagamento della quota attribuita deve essere fornita con la compilazione del campo 26 "flag pagamento". A tale riguardo, per agevolare l'adempimento da parte degli amministratori di condominio è stato previsto nel tracciato che l'informazione in merito all'effettuazione del pagamento da parte del singolo condomino debba essere riferita al 31 dicembre dell'anno di riferimento. In via generale, le quote attribuite pagate interamente entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento sono inserite nella dichiarazione precompilata, mentre le quote pagate parzialmente o non corrisposte entro tale data sono esposte solo nel foglio informativo. Resta fermo che, in quest'ultimo caso, il contribuente che paga la sua quota prima della presentazione della dichiarazione potrà modificare la dichiarazione precompilata aggiungendo l'onere sostenuto.

05

Morosità «particolare»

Per indicare un mancato pagamento al 31 dicembre di un "caso particolare" è sufficiente scrivere "O" al campo 26?

➔ In presenza di una "situazione particolare", ossia nel caso in cui l'unità immobiliare riguardi soggetti che non rientrano tra i destinatari della dichiarazione dei redditi precompilata (ad esempio nel caso di ufficio o studio professionale), la sezione "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa" non deve essere compilata, ad eccezione del caso in cui sia stata effettuata la cessione del credito. Pertanto, in queste situazioni, come previsto dalle specifiche tecniche, i campi alfanumerici vanno impostati a spazio e i campi numerici, tra cui il campo 26 "Flag Pagamento", vanno impostati a zero.