



Informativa per la clientela di studio

del 01.03.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Bonus energia e ristrutturazione condominio: proroga termini invio dati

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo informarla che è stato prorogato dal 28 febbraio al 7 marzo il termine entro il quale i condomini sono tenuti a comunicare all'Anagrafe tributaria i dati delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti condominiali nel periodo d'imposta 2016

Introduzione

Gli amministratori di condominio hanno tempo fino al 7 marzo per comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati delle spese relative ad interventi di recupero del patrimonio edilizio di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché relative all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Il termine del 28 febbraio viene così prorogato per effetto di un Comunicato Stampa pubblicato in data 21 febbraio sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Ai fini dell'elaborazione della Dichiarazione dei redditi precompilata da parte dell'Agenzia delle Entrate, a partire dai dati relativi al 2016,

gli amministratori di condominio trasmettono in via telematica all'Agenzia delle Entrate,

entro il 28 febbraio di ciascun anno,

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.



Il comunicato
stampa

Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condomini. Con un provvedimento pubblicato sul proprio sito in data 27 gennaio, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato le specifiche tecniche da considerare ai fini dell'espletamento dell'adempimento in commento.

Gli amministratori di condominio possono effettuare l'invio dei dati relativi alle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico effettuati sulle parti comuni eccezionalmente, per questo anno, fino al 7 marzo 2017. Queste informazioni, se trasmesse entro questa data, saranno utilizzate per l'elaborazione della dichiarazione precompilata, senza alcun impatto negativo sui contribuenti. La proroga è legata all'esigenze manifestate dagli amministratori, che comunque non andrà a incidere o compromettere sulla tempistica per l'elaborazione della dichiarazione precompilata.

Nello stesso comunicato viene ribadito che la stessa Agenzia delle Entrate, in risposta ai quesiti che pervengono dagli operatori coinvolti, fornisce chiarimenti attraverso delle Faq pubblicate sul proprio sito internet.

Tra le Faq pubblicate, in merito all'indicazione del soggetto a cui è attribuita la spesa, l'Agenzia chiarisce che l'amministratore di condominio deve comunicare 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 (ad esempio il conduttore).



Soggetti
interessati

L'amministratore, quindi, non deve tener conto dell'intestazione del conto bancario/postale utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale.

Gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre del 2016 sono dunque tenuti all'invio dei dati delle spese sostenute nel 2016 in relazione alle parti condominiali per:

1

interventi di recupero del patrimonio edilizio;

2

riqualificazione energetica;

3

acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Le Faq
aggiornate



Le Faq aggiornate

 Domanda	<p>Per individuare il soggetto al quale è attribuita la spesa, da indicare nel campo 17 della comunicazione, l'amministratore di condominio può limitarsi a fare riferimento a quanto comunicatogli dal proprietario dell'appartamento oppure deve tener conto dei soggetti ai quali è intestato il conto bancario/postale utilizzato per il pagamento della quota condominiale?</p>
 Risposta	<p>L'amministratore di condominio comunica all'Agenzia delle Entrate, quale soggetto a cui è attribuita la spesa, colui che gli è stato indicato come tale dal proprietario. In assenza di comunicazione da parte del proprietario, l'amministratore indica semplicemente quale soggetto a cui è attribuita la spesa il proprietario medesimo. L'amministratore di condominio, quindi, per la compilazione della comunicazione da inviare all'Agenzia delle Entrate, non deve tener conto dell'intestazione del conto bancario/postale utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale. Al riguardo, si precisa che nel campo 21 della comunicazione "Flaq pagamento" va indicato se il pagamento è stato interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento oppure se il pagamento è stato parzialmente o interamente non corrisposto alla medesima data.</p>
 Domanda	<p>Sono tenuti alla comunicazione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni anche gli amministratori dei condomini con numero di condòmini non superiore a otto (cd "condomini minimi")?</p>
 Risposta	<p>Se il condominio con condòmini fino a otto ha nominato un amministratore (ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile la nomina dell'amministratore è obbligatoria solo se i condòmini sono più di otto), quest'ultimo è tenuto a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali entro il 28 febbraio dell'anno successivo.</p> <p>Se, invece, i condòmini del cd "condominio minimo" non hanno provveduto a nominare un amministratore, gli stessi non sono tenuti alla trasmissione all'Anagrafe tributaria dei dati riferiti agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni dell'edificio.</p>
 Domanda	<p>Nel documento "Modalità di compilazione per la trasmissione delle comunicazioni delle spese attribuite ai condomini per lavori effettuati sulle parti comuni" viene indicato un controllo coerenza dell'importo complessivo dell'intervento, in relazione alla somma dei campi "Importo della spesa attribuita al soggetto" e "Importo spesa unità immobiliare". In cosa consiste questo controllo?</p>



Risposta

Con riferimento a ciascun intervento effettuato nel condominio, la somma degli importi indicati nel campo 5 “Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con bonifico” e nel campo “Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico (es. oneri di urbanizzazione)” deve corrispondere alla somma degli importi indicati in tutti i campi 16 “Importo spesa unità immobiliare” e 20 “Importo della spesa attribuita al soggetto” riferiti al medesimo intervento.



Esempio

Un condominio, formato da 2 unità immobiliari di cui:

- ❖ una a uso abitativo con 2 comproprietari (CF1 e CF2) che sostengono entrambi le spese;
- ❖ una ad uso ufficio;

sostiene spese per un intervento di recupero del patrimonio edilizio sulle parti comuni per un importo complessivo di 1.000 euro (800 euro pagati tramite bonifico e 200 euro 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).

L'importo complessivo dell'intervento (Spese effettuate con bonifico + Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico) vale $800 + 200 = 1.000$ deve coincidere con la somma di “Importo spesa unità immobiliare” e di “Importo della spesa attribuita al soggetto” cioè $500 + 200 + 300 = 1.000$

N.record	Progressivo intervento	Tipologia intervento	Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con bonifico	Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico	Dati catastali dell'unità immobiliare	Situazioni particolari	Importo spesa unità immobiliare	Codice fiscale del soggetto al quale è stata attribuita la spesa	Importo della spesa attribuita al soggetto
1	1	1	800	200	Dati Unità 1	0		CF1	200
2	1	1	800	200	Dati Unità 1	0		CF2	300
3	1	1	800	200	Dati Unità 2	1	500		



Domanda

Come deve essere compilata la comunicazione in presenza di supercondominio?



Risposta

Con riferimento alle modalità di compilazione della comunicazione in presenza del cd. “supercondominio” (pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale), si precisa 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 condòmini che lo compongono abbiano effettuato i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico sulle parti comuni degli stessi condòmini, ciascun soggetto (supercondominio e condominio) invierà 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.

Distinti saluti