

Dott. Michele Lattanzio

Dott. Ruggiero Lattanzio

CIRCOLARE INFORMATIVA

NUOVO OBBLIGO PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO: TRASMISSIONE DEI DATI PER LA DICHIARAZIONE PRECOMPILATA.

Il Decreto 1 dicembre 2016 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, “visto l’art. 1130 del codice civile, che disciplina le attribuzioni dell’amministratore di condominio”, ha previsto, all’articolo 2, **l’obbligo di “Trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali” ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata.**

Nel dettaglio la norma dispone che:

“Ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi 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.
- **Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condomini.**”

Con riferimento ai **soggetti obbligati** alla trasmissione, si fa espresso riferimento agli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell’anno di riferimento L’Agenzia delle Entrate a tal proposito ha precisato che:

- 1) 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.
- 2) 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.

Per quel che concerne le **modalità di trasmissione dei dati**, l' Agenzia delle Entrate, con un comunicato stampa del 31/01/2017, ha precisato i soggetti obbligati devono predisporre le comunicazioni utilizzando i prodotti software di compilazione e controllo resi disponibili gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate; le comunicazioni predisposte dovranno poi essere trasmesse all'Amministrazione fiscale **entro e non oltre il 28 febbraio esclusivamente attraverso i canali telematici**, utilizzando Entratel o Fisconline, anche tramite intermediario abilitato.

AGGIORNAMENTO DEL 22/02/2017

PROROGA SCADENZA PER L'INVIO DEI DATI RELATIVI ALL'ANNO 2016

Con un Comunicato stampa del 21 febbraio 2017 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che 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 i dati relativi all'anno 2016, **fino al 7 marzo 2017**.

L'Agenzia delle Entrate inoltre *"fornisce chiarimenti attraverso delle Faq pubblicate sul proprio sito internet, che vengono costantemente e tempestivamente aggiornate"*.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito 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). 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"*.

Dott. Michele Lattanzio

Dottore Commercialista & Revisore Legale
Revisore Condominiale