



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Gentile condòmino,

lo scorso 20/12/2016 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto 1/12/2016 che istituisce nuovi obblighi in capo all'Amministratore di Condominio relativamente alla modalità di trasmissione dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali.

L'Amministratore di Condominio deve comunicare all'Agenzia delle Entrate entro il 20/2/2018, il costo totale pagato ai fornitori come risultante dai bonifici effettuati, l'elenco delle unità immobiliari con l'indicazione dei codici fiscali dei possessori delle unità immobiliari o dei detentori, beneficiari della detrazione e la relativa quota di spesa attribuita. Inoltre andrà evidenziato se la quota è stata pagata in tutto o in parte.

Per poter compilare correttamente quanto richiesto dalle norme, **è però indispensabile che ci venga da Lei comunicato chi tra gli aventi diritto detrae le spese eventualmente sostenute.** In questo modo la "precompilata" sarà già completa e le correzioni che Lei potrà comunque sempre apportare davvero minime.

Richiediamo pertanto che per ogni beneficiario venga compilato il modulo allegato e ritornato al ns. studio esclusivamente per posta ordinaria, fax o email entro e non oltre il 20 febbraio 2017; oltre tale data provvederemo alla compilazione sulla base dei dati presenti in archivio.

Vi invitiamo a considerare la presente con la dovuta attenzione ed urgenza, visti i tempi ristretti, per la mole di lavoro necessaria ad adempiere a questo ulteriore onere. Peraltro anticipiamo che cercheremo di contenere al massimo i costi per la redazione di tale dichiarazione ma che sicuramente il relativo compenso non è incluso nelle prestazioni già concordate con nostra offerta. Restiamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse occorrere e porgiamo con l'occasione i nostri migliori saluti.

L'AMMINISTRATORE

Beneficiario della detrazione

Condominio: _____

Indirizzo unità immobiliare: _____

Cognome e nome beneficiario: _____

Codice fiscale e quota beneficiario: _____

Cognome e Nome di altro beneficiario se presente: _____

Codice fiscale e quota altro beneficiario: _____

Telefonino per contatti urgenti: _____

Email: _____

Data: _____

Firma: _____



1970



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Le novità della precompilata 2017

Con un apposito Decreto il Ministero Economia e Finanze ha disposto che entro il prossimo 28.2.2017 gli amministratori di condominio dovranno inviare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle spese sostenute nel 2016 per interventi di recupero del patrimonio edilizio / riqualificazione energetica / acquisto di mobili e grandi elettrodomestici che hanno interessato parti comuni condominiali. Detto invio dovrà essere effettuato tramite Entratel o Fisconline, direttamente dall'amministratore ovvero da un intermediario abilitato. Sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate risultano ad oggi pubblicati, in bozza, il Provvedimento e le specifiche tecniche nonché alcune FAQ, che definiscono meglio il nuovo adempimento. In particolare si evidenzia che l'amministratore di condominio è tenuto ad inviare per ciascun condominio un file contenente i dati relativi a tutti gli interventi che hanno interessato l'immobile, specificando per ciascun intervento l'importo complessivamente sostenuto nonché l'ammontare imputato a ciascun condòmino. Come noto, ai sensi dell'art. 1, D.Lgs. n. 175/2014, a partire dal 2015 l'Agenzia delle Entrate rende disponibile telematicamente il mod. 730 / UNICO PF precompilato ai titolari di redditi di lavoro dipendente / pensione e di taluni redditi assimilati entro il 15.4 di ciascun anno.

La precompilazione della dichiarazione dei redditi è effettuata dall'Agenzia delle Entrate sulla base dei dati alla stessa inviati dai soggetti "coinvolti". L'art. 3, comma 4, D.Lgs. n. 175/2014 demanda al MEF l'individuazione dei termini e delle modalità per la trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi alle spese che danno diritto a deduzioni / detrazioni diverse da quelle già individuate nei commi 1, 2 e 3 del citato art. 1 (interessi passivi e relativi oneri accessori per mutui, premi di assicurazione sulla vita, contributi previdenziali e assistenziali, spese sanitarie, ecc.). Con il recente DM 1.12.2016, pubblicato sulla G.U. 20.12.2016, n. 296, il MEF ha disposto 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 28.2 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 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". A "completamento" di tale nuova disposizione, sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate sono disponibili le bozze del Provvedimento e delle specifiche tecniche nonché alcune FAQ, per l'individuazione dettagliata dei dati da inviare.

SOGGETTI OBBLIGATI

Il citato Provvedimento dispone che sono interessati all'adempimento in esame "gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento". Per l'invio dei dati relativi al 2016, da effettuare entro il prossimo 28.2.2017, quindi, sono tenuti all'invio dei dati gli amministratori che risultano in carica al 31.12.2016. In merito ai soggetti obbligati, si evidenzia che l'Agenzia delle Entrate, con una delle FAQ disponibili sul sito Internet, ha chiarito che l'invio dei dati in esame riguarda anche l'amministratore di un c.d. "condominio minimo" (nominato per scelta dei condòmini e non per obbligo di legge). Restano invece esclusi da tale adempimento i condòmini del c.d. "condominio minimo" che non hanno nominato un amministratore, ancorché siano stati effettuati interventi "agevolabili" sulle parti comuni condominiali.

DATI DA COMUNICARE

Come sopra evidenziato in base all'art. 2 del citato Decreto, la comunicazione deve contenere a) l'ammontare complessivo della spesa sostenuta dal condominio per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, gli interventi di risparmio e riqualificazione energetica e per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di un edificio "ristrutturato" che hanno interessato parti comuni condominiali; b) l'ammontare della spesa imputata a ciascun condòmino. Gli importi vanno esposti all'unità di euro applicando le consuete modalità di arrotondamento. In particolare, dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate e dalle specifiche tecniche disponibili sul sito Internet dell'Agenzia (ad oggi ancora in bozza) risulta che l'amministratore deve inviare: a) un file per ogni condominio e in detto file devono essere indicati i dati relativi a tutti gli interventi effettuati sul medesimo condominio per i quali l'amministratore ha provveduto al pagamento nell'anno di riferimento; b) per ciascun intervento l'amministratore deve indicare, oltre alla spesa complessivamente sostenuta, la spesa attribuita a ciascun condòmino, indicando altresì se la stessa è stata pagata o meno entro il 31.12 dell'anno di riferimento. Nell'invio da effettuare entro il prossimo 28.2.2017, quindi, l'amministratore dovrà comunicare le spese relative agli interventi sulle parti comuni che lo stesso ha provveduto a pagare entro il 31.12.2016 e le relative quote di riparto tra i condòmini, indicando se questi ultimi hanno o meno versato detta quota entro il 31.12.2016.

MODALITÀ E TERMINI DI TRASMISSIONE DELLA COMUNICAZIONE RELATIVA AL 2016

La comunicazione relativa alle spese 2016 va presentata entro il 28.2.2017 o direttamente, mediante il servizio Entratel / Fisconline o tramite un intermediario abilitato (dottore commercialista, consulente del lavoro, CAF, ecc.). Nel caso in cui la comunicazione (inviata entro il termine) sia scartata è necessario provvedere ad un nuovo invio ordinario entro il 28.2 oppure entro i 5 giorni successivi la segnalazione (se più favorevole). In caso di trasmissione di una comunicazione (entro il termine ordinario) contenente "codici fiscali non validi" è necessario effettuare un ulteriore invio ordinario esclusivamente dei codici fiscali segnalati, entro il 28.2 oppure i 5 giorni successivi la segnalazione (se più favorevole). Il citato Provvedimento prevede che la correzione dei dati diversi da quelli di cui sopra, trasmessi nei termini ordinari, va eseguita entro i 5 giorni successivi al 28.2. I dati ricevuti saranno conservati fino al 31.12 del sesto anno successivo ad ogni periodo d'imposta e, oltre ad essere utilizzati per la predisposizione della dichiarazione dei redditi precompilata potranno essere utilizzati anche per le attività di controllo delle dichiarazioni ex art. 7, DPR n. 605/73. L'Amministratore di Condominio deve comunicare entro il 28/2 dell'anno successivo al periodo d'imposta di riferimento – e quindi per le spese sostenute nell'anno 2016 entro il 28/2/2017 – il costo totale pagato ai fornitori come risultante dai bonifici effettuati, l'elenco delle unità immobiliari con l'indicazione dei codici fiscali dei possessori delle unità immobiliari o dei detentori, beneficiari della detrazione e la relativa quota di spesa attribuita. Inoltre andrà evidenziato se la quota è stata pagata in tutto o in parte. Per poter compilare correttamente quanto richiesto dalle norme, è indispensabile che venga comunicato all'amministratore chi tra gli aventi diritto detrae le spese eventualmente sostenute.



1970



1974