

# Faq - Comunicazione delle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

**Attenzione:** le faq sono aggiornate al 16 febbraio 2017 (inserita la n. 1)

## **Domanda n. 1**

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?

## **Risposta**

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 "Flag 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.

## **Domanda n. 2**

Sono tenuti alla comunicazione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni anche gli amministratori dei condòmini con numero di condòmini non superiore a otto (cd "condòmini minimi")?

## **Risposta**

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.

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.

## **Domanda n. 3**

È prevista la pubblicazione di un software di compilazione per la trasmissione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali?

### **Risposta**

Sì, con riferimento alla trasmissione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali l’Agenzia delle Entrate metterà a disposizione un software per la compilazione e per il controllo.

### **Domanda n. 4**

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 di 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?

### **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 6 “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.

### **Domanda n. 5**

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.