

TRASMISSIONE TELEMATICA DEI DATI RELATIVI ALLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RISPARMIO ENERGETICO EFFETTUATI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

a cura della Dott.ssa Ines Durante (Responsabile Sede FNA-CONFAPPI di Treviso) *

La trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali da effettuarsi da parte degli amministratori di condominio, stabilita con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze (articolo 2 Decreto del 01/12/2016 Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 296 del 20 dicembre 2016), rientra nell'ambito della volontà del legislatore di mettere a disposizione dei contribuenti una **dichiarazione dei redditi precompilata** con diversi dati già inseriti: dalle spese sanitarie a quelle universitarie; dalle spese funebri ai premi assicurativi, dai contributi previdenziali alle spese appunto sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica, e altro ancora.

Il contribuente che accetta online il 730 precompilato senza apportare modifiche non dovrà più esibire le ricevute che attestano oneri detraibili e deducibili e non sarà sottoposto a controlli documentali. Oltre al 730 è disponibile anche il modello Unico persone fisiche precompilato.

In considerazione del fatto che **le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici sono tra gli oneri detraibili che ricorrono con maggiore frequenza nelle dichiarazioni dei redditi** e che, spesso, si tratta di spese che il contribuente non ha sostenuto direttamente, ma per il tramite dell'ente di gestione Condominio, era inevitabile che prima o poi sarebbe stato posto a carico degli amministratori di condominio tale adempimento che, nella sostanza, va a sostituire quello divenuto ormai abituale, per la nostra categoria, di invio a ciascuno dei Condòmini di una tabella di riparto delle spese da consegnare al consulente fiscale o al CAF.

Il modello di comunicazione, che ora va trasmesso all'Agenzia delle Entrate in via telematica entro il 28 febbraio di ciascun anno, presenta l'indubbio vantaggio dell'uniformità che fa venire meno tutti i potenziali problemi derivanti dalle diverse modalità di redazione della tabella alla quale taluni allegavano la copia delle fatture e dei documenti di spesa o dei bonifici.

D'altro canto fa emergere una serie di punti di criticità che, spesso solo sulla carta, possono essere risolti attraverso lo strumento dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, comma 1, n.6 c.c.

SOGGETTI OBBLIGATI ALLA TRASMISSIONE DELLA COMUNICAZIONE ALL'ANAGRAFE TRIBUTARIA DEI DATI RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA EFFETTUATI SU PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI

Il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate protocollo 19969/2017 del 27/01/2017 indica come obbligati alla trasmissione della comunicazione *"gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento"*.

Si fa riferimento, pertanto, non all'amministratore in carica nel momento in cui scade il termine per la presentazione della comunicazione (come, per esempio, avviene per la trasmissione di CU e 770), bensì al soggetto che al 31/12 è in carica, proprio come nel caso del quadro AC della dichiarazione dei redditi dell'Amministratore (anche se la tipologia di adempimento è del tutto diversa).

Se il mandato è stato revocato nel mese di gennaio dell'anno 2017, l'Amministratore uscente dovrà farsi carico dell'onere della trasmissione della comunicazione per le spese sostenute dal condominio nell'anno 2016.

E l'Amministratore entrante ha l'obbligo di controllare che l'uscente lo faccia o che l'abbia fatto? In assenza di chiarimenti il consiglio del buon padre di famiglia è quello di farsi rilasciare una copia della comunicazione trasmessa, nell'interesse in primis degli amministrati ma anche, a parere di chi scrive, per il fatto che, ai sensi dell'art. 1130 n. 5 c.c., **tra le attribuzioni dell'amministratore è quella di "eseguire gli adempimenti fiscali"**.

Un valido strumento nelle mani dell'Amministratore del condominio per effettuare tutte le verifiche di carattere fiscale sulla posizione del condominio nel suo insieme e che non richiede necessariamente la collaborazione dell'amministratore uscente, è quello del **CASSETTO FISCALE** che è di facile rilascio e gratuito (vedi <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/Servizi+online/Servizi+fiscali/Servizi+fiscali+con+reg/Cassetto+fiscale/>); un'alternativa, che può comportare però un maggiore dispendio di tempo, è l'accesso ai dati del condominio direttamente allo sportello degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Nulla al momento è dato sapere in merito alle conseguenze in capo agli aventi diritto alla detrazione delle spese (Condomini e altri aventi diritto) del mancato invio della comunicazione da parte dell'Amministratore del condominio.

LE SANZIONI

La sanzione prevista nei casi di omesso, errato o tardivo invio delle comunicazioni è di 100 euro per ogni violazione, senza applicazione del cumulo giuridico (articolo 12 del Dlgs 472/1997) e del ravvedimento operoso.

Se la comunicazione è trasmessa entro 60 giorni dalla scadenza la sanzione è ridotta ad un terzo. In ogni caso si applica il comma 5-ter del Dlgs 175/2014: per gli adempimenti del 2017 non applicano le sanzioni nei casi di lieve tardività o di errata trasmissione dei dati, **sempre che l'errore non determini un'indebita fruizione di detrazioni o deduzioni.**

MODALITA' DI TRASMISSIONE

Il soggetto obbligato alla trasmissione della comunicazione (che, nel frattempo potrebbe non essere più l'Amministratore in carica!) utilizza il servizio telematico Entratel o Fisconline in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni.

In sostanza l'invio, che **avviene solo con modalità telematica**, si effettua con la medesima metodologia con cui vengono trasmessi CU e 770, ovvero **autonomamente o per il tramite di intermediari abilitati** (tipicamente il consulente fiscale che viene già incaricato degli altri adempimenti).

L'Agenzia delle Entrate ha messo a disposizione un software gratuito dove dovranno essere inseriti i dati e attraverso il quale si genererà un file contenente tutti i dati da comunicare. Il link da cui scaricare il software è (attualmente) <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/ComunicareDati/Soggetti+obbligati+comunicazione+dati+dichiarazione+prec+ompilata/Ristrutturazione+edilizia+e+risparmio+energetico+su+parti+comuni+condominiali/Sw+compilazione/>

LE TIPOLOGIE DI INVIO DELLA COMUNICAZIONE E LE RICEVUTE DI TRASMISSIONE

Gli invii della comunicazione dei dati relativi 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 possono essere di tre tipi:

1. Invio ordinario

E' la comunicazione con cui si inviano i dati richiesti. È possibile inviare più comunicazioni ordinarie per lo stesso periodo di riferimento. **I dati inviati in ogni comunicazione ordinaria successiva alla prima sono considerati in aggiunta a quelli precedentemente comunicati.**

Attenzione pertanto alla trasmissione di più comunicazioni ordinarie per il medesimo condominio che, tranne nei casi nei quali si intenda trasmettere separatamente la comunicazione, per esempio, di due interventi diversi (es. una comunicazione di spese per ristrutturazione della copertura effettuata nel marzo 2016 e una per la sostituzione dell'ascensore ad ottobre 2016), quando l'intervento sia unico va duplicare gli importi delle spese su cui esercitare la detrazione.

2. Invio sostitutivo

E' la comunicazione con la quale si opera la **completa sostituzione di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema telematico.**

Nel caso in cui venga riscontrato un errore nei dati comunicati, rappresenta la modalità più veloce di correzione dell'errore.

3. Annullamento

E' la **comunicazione con cui si richiede l'annullamento di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente trasmessa e acquisita con esito positivo dal sistema telematico.** L'annullamento di una comunicazione sostitutiva determina la cancellazione di tutti i dati contenuti nella sostitutiva, senza ripristinare quelli della comunicazione sostituita

La trasmissione di una comunicazione ordinaria, sostitutiva o di annullamento si considera effettuata nel momento in cui è completata la ricezione del file, a seguito del risultato positivo dell'elaborazione.

Il risultato positivo dell'elaborazione di tutte le tre tipologie di comunicazione è comunicata mediante una ricevuta contenente il codice di autenticazione per il servizio Entratel o il codice di riscontro per il servizio Fisconline. Le ricevute sono rese disponibili in via telematica entro cinque giorni successivi al momento in cui è completata la ricezione del file contenente le comunicazioni.

Nella ricevuta sono indicati i seguenti dati:

- a) data e ora di ricezione del file;
- b) identificativo del file attribuito dall'utente;
- c) il protocollo attribuito al file;
- d) il numero delle comunicazioni contenute nel file;

La comunicazione può anche essere scartata dal sistema ed anche in questo caso viene prodotta una ricevuta. Attenzione alle diverse tipologie di scarto del file di comunicazione trasmesso:

1. Scarto totale della comunicazione (o del file)

Il file è scartato in via preliminare (per macro errori o errori nell'autenticazione) ovvero per incongruenze tra i dati inviati.

In entrambi i casi le comunicazioni si considerano non presentate, pertanto si dovrà effettuare un nuovo invio ordinario.

2. Scarto di parte della comunicazione (o del file)

Avviene nel caso di trasmissione di codici fiscali non validi: in questo caso i record (i dati di ogni beneficiario identificato dal codice fiscale) non riconosciuti come corretti non vengono acquisiti ma la restante parte del file viene accolta. In tal caso la ricevuta contiene, tra gli altri dati, un **elenco dei codici fiscali non acquisiti.** In questo caso non si dovrà in alcun modo effettuare un nuovo invio

ordinario che produrrebbe, per i codici fiscali già acquisiti dal sistema, la somma delle spese comunicate la prima volta con quelle comunicate la seconda volta.

CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE

L'articolo **16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi** prevede che la detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali, nonché per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, spetta a coloro che **possiedono o detengono** l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi di recupero edilizio sulla base di un titolo idoneo. Sulla base di quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, agli stessi soggetti che fruiscono delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia è riconosciuta la detrazione Irpef per le spese di acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici per parti comuni condominiali.

TIPOLOGIE DI INTERVENTI DA DICHIARARE

Le tipologie di interventi effettuati che devono essere dichiarate sono:

- intervento di recupero del patrimonio edilizio
- arredo di immobili ristrutturati
- intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente
- intervento su involucro di edificio esistente
- installazione di pannelli solari
- sostituzione impianti climatizzazione invernale
- acquisto e posa in opera di schermature solari
- acquisto e posa di impianti di climatizzazione invernale a biomasse
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto
- intervento antisismico in zona ad alta pericolosità.

TIPOLOGIE DI BENEFICIARI DELLA DETRAZIONE

L'agevolazione spetta quindi non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese, vale a dire:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Inoltre, ha diritto alle detrazioni in esame anche il **familiare convivente del possessore o del detentore** dell'immobile oggetto dell'intervento, purché abbia sostenuto le spese e le fatture e i bonifici siano a lui intestati. Sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo unico delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Il **diritto reale di abitazione** (art. 1022 c.c.) attribuisce al titolare il diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.

Ai sensi dell'art. 540 c.c. il diritto reale di abitazione "mortis causa" è acquisito immediatamente dal coniuge superstite "ipso iure" e permane anche in caso di rinuncia all'eredità. Unico presupposto per la concreta realizzazione del diritto di abitazione è l'appartenenza della casa e del relativo arredamento al "de cuius" (defunto) o, in comunione, a costui e all'altro coniuge (il coniuge superstite).

Il diritto di abitazione può essere acquisito anche per assegnazione della casa coniugale in caso di separazione o divorzio.

Sulla base delle informazioni contenute nel registro dell'anagrafe condominiale riguardanti le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali di godimento e delle altre informazioni comunque in loro possesso, gli amministratori indicano, pertanto, per ogni unità immobiliare la quota di spesa attribuita ai possessori o detentori dell'appartamento individuati dalla **prima tipologia di soggetti**, vale a dire **proprietario, nudo proprietario, titolare di un diritto reale di godimento, locatario o comodatario**.

Qualora la spesa vada attribuita a un **soggetto diverso dai precedenti**, ad esempio un **familiare convivente del possessore o del detentore dell'immobile**, gli amministratori indicano nella comunicazione il **codice residuale che individua «altre tipologie di soggetti»**.

I dati sono desumibili da quanto contenuto nel **registro dell'anagrafe condominiale** riguardanti le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali di godimento e delle altre informazioni comunque in loro possesso.

Nel caso in cui la spesa sia imputata, per la quota corrispondente ai millesimi o al diverso criterio adottato, alla prima tipologia di soggetti (proprietario, locatario, ecc.) essa sarà direttamente esposta nella dichiarazione precompilata del beneficiario.

Diversamente, qualora sia imputata a soggetti individuati con il codice residuale (familiare convivente), tenuto conto che la sussistenza delle condizioni soggettive di detraibilità è verificabile solo da parte del contribuente, le stesse vengono riportate esclusivamente nel foglio informativo allegato alla dichiarazione. Sarà quindi il contribuente ad aggiungere il dato nella dichiarazione dei redditi se possiede i requisiti previsti dalla normativa vigente.

I DATI DEGLI IMMOBILI DA INDICARE NELLA DICHIARAZIONE

Possono presentarsi due casi:

- Dati catastali non disponibili (nel caso di immobile non ancora censito): va inserito il codice identificativo dell'unità immobiliare
- Dati catastali disponibili: vanno inseriti i consueti dati identificativi dell'immobile desumibili dal catasto e cioè terreno / fabbricato, sezione / Comune catastale, foglio, particella, subalterno.

Sono considerate **SITUAZIONI PARTICOLARI** le **unità immobiliari ufficio, negozio, studio professionale, impresa, società, con proprietà indefinita** (ad esempio, a seguito di contenzioso su eredità). Qualora ricorra una delle situazioni particolari andrà spuntata la relativa casella e riportata la spesa imputata alla stessa unità.

IL CASO DEI MOROSI

Nella comunicazione telematica per la trasmissione delle spese attribuite ai Condomini per lavori effettuati sulle parti comuni, gli amministratori sono tenuti a fornire l'informazione relativa all'effettivo pagamento al 31 dicembre della quota di spesa attribuita a ciascun soggetto.

Attraverso il campo relativo al "**flag pagamento**" sarà evidenziato 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.

Nelle specifiche tecniche si fa riferimento alla **quota «attribuita»** e non alla quota «pagata» in quanto, come previsto dalla circolare n. 122 del 1° giugno 1999, al paragrafo 4.8, «ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote dello stesso imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio

al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico».

Nel caso in cui il pagamento sia stato interamente corrisposto entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, la relativa spesa sarà esposta direttamente nella dichiarazione precompilata.

In caso contrario, e quindi nel caso in cui il pagamento non sia stato interamente corrisposto entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, la spesa sarà indicata esclusivamente nel foglio informativo e il contribuente, in presenza delle condizioni di detraibilità previste dalla normativa vigente, potrà modificare la dichiarazione aggiungendo tale onere qualora pagato entro la data di presentazione della dichiarazione.

IN CASO DI FINANZIAMENTO

Una situazione ormai piuttosto frequente è quella del finanziamento dei lavori: di fatto l'Amministratore in qualità di rappresentate del condominio, ottenuto il finanziamento, paga l'impresa in un'unica soluzione o a stato avanzamento lavori.

Il bonifico a volte è fatto dalla finanziaria o dalla banca a nome del condominio e non coincide con le annualità di pagamento delle rate da parte del condominio e dei condòmini. In questo caso nella comunicazione del 28 febbraio va indicato tutto il costo pagato nel 2016 dalla banca o finanziaria. In caso di morosità, il Condòmino ritardatario che paga la sua quota al condominio entro il 30 settembre 2017 potrà detrarre tutto, altrimenti indicherà ciò che avrà effettivamente pagato. La Direzione Regionale delle Entrate del Piemonte, con nota 17 aprile 2009, prot. 24882, ha già concesso la possibilità di utilizzare anche una finanziaria per pagare le spese degli interventi detraibili al 36-50%. A differenza del mutuo o del finanziamento bancario, in questo caso il pagamento della spesa all'esecutore dei lavori viene effettuato direttamente dalla società finanziaria e non dal contribuente. La Dre ha chiarito che l'agevolazione è rilevante nell'anno del pagamento della spesa da parte della società finanziaria, se questo avviene «tramite bonifico bancario, o postale, dal quale risulti nella causale il nome ed il codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, e sempre che l'importo indicato corrisponda a quello della fattura emessa» dall'esecutore dei lavori nei confronti del cliente. Se il pagamento avviene con le consuete modalità, quindi, l'anno di sostenimento della spesa è «quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria al fornitore della prestazione, risultando ininfluenti i tempi e le modalità di restituzione della somma alla banca» o alla società finanziaria da parte del condominio. Le Entrate hanno poi confermato (circolare 11/2014) che questa modalità è possibile anche per le spese per il risparmio energetico.

Chi eroga il finanziamento, quindi, deve pagare il corrispettivo al soggetto fornitore con un bonifico bancario o postale, recante «tutti i dati previsti dalle disposizioni di riferimento (causale del versamento, estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato), in modo da consentire a banche o Poste di operare la ritenuta» dell'8%» e il condominio deve avere copia della ricevuta del bonifico.

IL CASO DELLA DESTINAZIONE MISTA DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO

Nell'ipotesi di lavori su parti comuni di edificio a destinazione mista (abitativa e non abitativa) la detrazione fiscale di cui all'articolo 16 bis del Tuir 917/86 e dell' articolo 11, Dl 83/2012, convertito in legge 134/2012, compete per i millesimi di proprietà delle parti comuni, sia per le unità abitative che per quelle a destinazione diversa, solo nell'ipotesi in cui l'edificio sia a prevalente destinazione abitativa (oltre il 50% destinato ad abitazione, circolari 57/E e 121/E del 1998).

Se l'immobile non è a prevalente destinazione residenziale, la detrazione si applica comunque per i millesimi di parti comuni riferiti alle abitazioni.

Viceversa, se si tratta di interventi seguiti sulle singole unità immobiliari, gli interventi relativi alle abitazioni fruiscono della detrazione, mentre quelli sull'immobile commerciale sono esclusi dai benefici.

***Relazione tenuta al Convegno 10/02/2017 presso l'Opera Pia Moro – Oderzo (TV)**