



FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Associazione Professionale iscritta all'Elenco del Ministero Sviluppo Economico (art. 2, comma 7, Legge 4/2013)



Milano, li 31 Gennaio 2017

Gent.mo Direttore
AGENZIA delle ENTRATE
Dott.ssa Rossella ORLANDI
e-mail: entrate.segreteriadirezione@agenziaentrate.it
pec: agenziaentratepec@pce.agenziaentrate.it

e p.c.

Egr. On.
Maurizio BERNARDO
Presidente
Commissione Finanze della Camera
e-mail: bernardo_m@camera.it
Pec: camera_protcentrale@certcamera.it

Egr. Senatore
Mauro Maria MARINO
Presidente
Commissione Finanze del Senato
e-mail: mauromaria.marino@senato.it

PROT. 1/035/2017

Oggetto: PROROGA DEL TERMINE DEL 28/02 P.V. PER LA TRASMISSIONE TELEMATICA DEI DATI RELATIVI ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA DI RECUPERO EDILIZIO E DI RISPARMIO ENERGETICO IN CONDOMINIO

Gent.ma Dottoressa,

richiamiamo, riportandola di seguito, la nostra precedente nota inviata al Ministro Padoan, in data 16/01 u.s.

L'Agenzia delle Entrate allo scopo di rendere ancora più completa ed esaustiva la dichiarazione precompilata ha introdotto per l'anno 2017 un nuovo adempimento in carico agli operatori, tra i quali vengono espressamente ricompresi anche gli amministratori di condominio. Sulla Gazzetta Ufficiale del 20 dicembre 2016 Serie Generale n.296 è stato infatti pubblicato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 1 dicembre 2016



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Associazione Professionale iscritta all'Elenco del Ministero Sviluppo Economico (art. 2, comma 7, Legge 4/2013)



emesso a seguito del decreto legislativo 21 novembre 2014 n. 175 concernente la semplificazione fiscale e la dichiarazione dei redditi precompilata.

Entro il 28 febbraio 2017, gli amministratori di condominio, in carica al 31 dicembre 2016, dovranno inviare all'Agenzia delle Entrate, in via telematica, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute dal 2016 dal condominio per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su 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.

Tale comunicazione telematica dovrà essere effettuata o mediante il servizio telematico Fisco Online o mediante il servizio Entratel. La stessa potrà essere effettuata direttamente dall'amministratore di condominio ovvero mediante intermediari abilitati. L'Agenzia delle Entrate metterà a disposizione in tempo utile per l'adempimento un apposito software di compilazione e controllo per l'adempimento dell'obbligo stesso.

L'amministratore di condominio pertanto dovrà predisporre ed inviare un file per ogni condominio e lo stesso dovrà contenere i dati relativi a tutti gli interventi i cui pagamenti effettuati dall'amministratore sono avvenuti nell'anno di riferimento. Gli interventi poi nello specifico dovranno essere riepilogati e per ogni intervento dovrà essere compilato un record di dettaglio per ogni soggetto cui è stata attribuita la spesa per i lavori effettuati sulle parti comuni. Vi sarà quindi un apposita sezione per la identificazione dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

La comunicazione dovrà contenere quindi anche apposita informazione circa il singolo condòmino per attestare se lo stesso abbia pagato interamente al 31 dicembre 2016 la quota di sua spettanza ovvero abbia pagato la stessa parzialmente ovvero se non abbia interamente corrisposto la quota di propria spettanza.

L'agenzia delle entrate effettuerà i dovuti controlli su quanto trasmesso ed in via preventiva in fase di predisposizione della comunicazione e quindi successivamente una volta inviata la stessa, il soggetto che trasmette una volta inviata la comunicazione otterrà una prima ricevuta riportante esito complessivo delle elaborazioni della fase di accoglienza telematica, fase che prevede il controllo di presenza negli archivi dell'Anagrafe Tributaria di tutti i codici fiscali presenti nella fornitura stessa. In caso di errore, il record contenente il codice fiscale errato non sarà acquisito. L'elenco dei codici fiscali errati sarà fornito in allegato alla ricevuta telematica. La presenza di un codice fiscale errato non determina lo scarto di tutti i record inerenti il medesimo intervento ma unicamente quelli inerenti il codice fiscale errato. Le ricevute pertanto potranno essere di tre tipologie:

Acquisizione totale del file nel caso in cui nessun errore si sia riscontrato

Acquisizione parziale del file nel caso in cui uno o più codici fiscali non risultino essere presenti in anagrafe tributaria. In questo caso la ricevuta avrà in allegato il dettaglio dei codici fiscali per i quali è stato riscontrato l'errore e la tipologia di errore riscontrato.

Scarto del file nel caso in cui siano stati riscontrati errori tali che impediscano il corretto trattamento delle informazioni trasmesse.

Sono al momento presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate delle FAQ con la quale viene data risposta ai primi dubbi e viene specificato che se il condominio è inferiore ad 8 condòmini e lo stesso ha nominato



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Associazione Professionale iscritta all'Elenco del Ministero Sviluppo Economico (art. 2, comma 7, Legge 4/2013)



amministratore questo è obbligato alla comunicazione, se invece gli stessi non hanno nominato alcun amministratore nessuno è obbligato ad effettuare la citata comunicazione.

Mi chiedo a questo punto pur nel legittimo intento dell'amministrazione finanziaria se un tal adempimento possa raggiungere lo scopo che si era prefissato od al contrario non rischi di ingenerare maggior problematiche al contribuente ed all'amministrazione stessa.

E' pacifico che tutte le informazioni richieste siano negli archivi dell'amministrazione condominiale, la unica problematica al riguardo è che generalmente le stesse non siano in formato tale da consentire all'amministratore una rapida elaborazione ovvero estrazione dei dati richiesti. Ciò in quanto siamo in presenza di un adempimento del tutto nuovo per l'amministratore di condominio il quale per la gestione anno 2016 non era stato preparato per una simile richiesta e probabilmente potrebbe non aver organizzato la propria banca dati in modo tale da consentire una immediata estrazione delle informazioni richieste.

Da questo limite potrebbe nascere il rischio di errori da parte dell'amministrazione condominiale nell'operazione di comunicazione dei dati richiesti con conseguente erroneità delle informazioni presenti nelle dichiarazioni precompilate dei contribuenti.

E' evidente quindi che se l'Amministrazione Finanziaria avesse dato per tempo la necessaria ed opportuna informativa agli operatori gli stessi avrebbero potuto organizzarsi in modo da minimizzare gli errori ed i disagi in capo ai contribuenti. Ma evidentemente l'Amministrazione Finanziaria ritiene di considerare la collaborazione con gli operatori e con il contribuente solo a senso unico e nello specifico a senso unico a proprio favore e vantaggio.

Quando una effettiva collaborazione deve porsi in atto l'amministrazione finanziaria si comporta come sempre: esercita il proprio potere impositivo sic et simpliciter.

Avendo ben chiaro il funzionamento della detrazione di imposta spettante al contribuente per tale tipologia di spese (spese su interventi eseguiti su parti comuni condominiali) è di immediata evidenza che vi siano delle criticità nella gestione automatica delle stesse da parte dell'amministrazione finanziaria nella dichiarazione precompilata.

Il condominio esegue la spesa entro il 31 dicembre 2016 pagando la stessa a mezzo bonifico bancario "speciale". Tali spese sono ripartite in capo ai condomini i quali al fine di poter godere della detrazione nella dichiarazione dei redditi 2016 da presentarsi nell'anno 2017 dovranno aver pagato la quota di propria spettanza entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi ovvero in data successiva al 31 dicembre 2016.

Inoltre è possibile che per tale spesa benché nominalmente imputata ad un determinato condomino la detrazione di imposta possa spettare invece a differente soggetto e che tale informazione non sia legittimamente nella conoscenza dell'amministratore condominiale, il quale potrebbe trasmettere una informazione corretta dal punto di vista della gestione condominiale e del rispetto della normativa in oggetto ma errata dal punto di vista sostanziale degli effetti tributari su contribuente.

Nonostante la comunicazione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27/01 u.s., 19969/2017 – in cui l'Agenzia si limita a prevedere la possibilità di comunicazioni sostitutive e di annullamento nel termine brevissimo di 5 giorni - anche il nuovo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate è inadeguato a sopperire alle gravi difficoltà degli amministratori di condominio posto che, per esempio, l'obbligo di tenuta del libro di



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confapppi](https://twitter.com/confapppi)



FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Associazione Professionale iscritta all'Elenco del Ministero Sviluppo Economico (art. 2, comma 7, Legge 4/2013)



anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6, c.c., non prevede che il C.F. dei beneficiari delle detrazioni fiscali sia acquisito in digitale, sicché l'amministratore dispone solo di dati cartacei.

Anche il nuovo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate non può dunque essere di utilità per gli amministratori, che ad evidenza sono in fibrillazione per la difficoltà di comunicare telematicamente i dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali, nel termine improrogabile del 28 febbraio p.v.

In tale contesto la FNA-Federamministratori, aderente a Confcommercio Professioni, chiede – ove non sia possibile la proroga al 2018 del termine del 28 febbraio – che sia quantomeno resa facoltativa per l'anno 2017, la comunicazione telematica delle comunicazioni in oggetto.

Riservata ogni più opportuna iniziativa, la FNA-Federamministratori confida nell'accoglimento della presente istanza che ad evidenza sarebbe di utilità sia per l'Amministrazione finanziaria in indirizzo, sia per gli amministratori condominiali.

Con ossequio.

Avv. Prof. Silvio Rezzonico
Vice Presidente
FNA – Federamministratori



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)