

GLI ADEMPIMENTI PER GLI AMMINISTRATORI

Alle Entrate i dati sui lavori per le precompilate

Un nuovo adempimento fiscale sta aggiungendosi a quelli, già numerosi, che gravano sugli amministratori condominiali.

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 dicembre 2016, n. 296, il decreto del ministero dell' Economia del 1 dicembre 2016 con cui è stato previsto l' obbligo della trasmissione telematica all' agenzia delle Entrate dei dati riguardanti le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, che saranno utilizzati per la precompilazione delle dichiarazioni (modello 730 e Unico PF).

Il termine per la comunicazione dei dati all' agenzia delle Entrate è stabilito entro il 28 febbraio dell' anno successivo a quello di riferimento; la prima scadenza sarà quindi il 28 febbraio 2017.

Il nuovo obbligo prevede la trasmissione in via telematica all' agenzia delle Entrate di una comunicazione contenente la tipologia e l' importo complessivo relativo 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 degli edifici residenziali;

all' acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all' arredo delle parti comuni dell' immobile oggetto di ristrutturazione (in pratica, nella stragrande maggioranza dei casi, si tratta dell' alloggio del portiere).

Nella comunicazione, però, devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini.

Appare quindi evidente, anche in ambito condominiale, la finalità di acquisire ulteriori dati per la corretta determinazione degli oneri che beneficiano di una detrazione d' imposta nella dichiarazione dei redditi.

Il testo del Dm parla di condòmini, quindi comodatari e inquilini sembrerebbero esclusi, ma già i problemi emergono osservando le specifiche tecniche di trasmissione, già disponibili in bozza sul sito dell' agenzia delle Entrate: in realtà si dovrà indicare se il soggetto è proprietario, nudo proprietario, titolare di un diritto reale di godimento, locatario, comodatario o da inserire in altre tipologie di soggetti. Sui dati catastali della singola unità immobiliare, invece, si potrà sorvolare. Ma chi non ha aggiornato a dovere l' anagrafica condominiale si troverà in serie difficoltà.

Al momento, comunque, non sembra previsto alcun regime sanzionatorio per gli amministratori che non eseguono l' adempimento. Gli effetti, semmai, si avranno sui condòmini che dovranno annotare di persona la detrazione nella dichiarazione dei redditi.

Dall' analisi del Dm emerge anche il problema di condòmini morosi. Il diritto a detrarre le spese per interventi su parti comuni di edifici residenziali spetta soltanto ai condòmini in regola con i versamenti;



tuttavia, il beneficio compete anche ai morosi, qualora il pagamento della quota di spettanza venga effettuato entro il termine ultimo per la presentazione della dichiarazione dei redditi (quindi a maggio 2017 per il 730 e a settembre per Unico telematico. Quindi, ben oltre il termine del 28 febbraio per la comunicazione degli amministratori alle Entrate. È auspicabile che l'agenzia delle Entrate si pronuncii subito per evitare contenzioso.

Nella legge di Bilancio, invece, è stata inserita una piccola semplificazione: il condominio verserà la ritenuta del 4% sugli appalti solo se la ritenuta stessa raggiunge la soglia minima di 500 euro. In caso contrario pagherà solo due volte: il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno.

RIPRODUZIONE RISERVATA.

NADIA PARDUCCI