

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Dr. Peter Winkler
Dr. Stefan Sandrini
Dr. Stefan Engele
Dr. Martina Malfertheiner
Dr. Alfredo Molinari
Dr. Massimo Moser

Dr. Oskar Malfertheiner
Rag. Stefano Seppi
Dr. Andrea Tinti

Mitarbeiter - Collaboratori

Dr. Karoline de Monte
Dr. Iwan Gasser
Dr. Michael Schieder
Stephanie Vigl

Nummer:	13
vom:	2018-01-25
Autor:	Dr. Andrea Tinti Rag. Stefano Seppi

Rundschreiben

An alle Kondominiumsverwalter

Elektronische Übermittlung der Daten betreffend die Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten und für energetische Sanierung (50% und 65%) - Fälligkeit 28.02.2018

Wie bekannt stellt die Agentur der Einnahmen innerhalb 15.4 eines jeden Jahres den Steuerpflichtigen (Angestellte, Rentner und - in bestimmten Fällen - freier Mitarbeiter) den vorab ausgefüllten Vordruck 730/REDDITI PF in elektronischer Form zur Verfügung¹.

Zur Ausarbeitung des Vordrucks 730/REDDITI PF benötigt die Agentur der Einnahmen die Daten und Informationen, die derselben in Form einer Meldung durch die „betroffenen“ Subjekte übermittelt werden müssen, d.h. durch die Subjekte, die im Besitz der für das Ausfüllen der genannten Steuererklärungen relevanten Informationen sind.

In diesem Zusammenhang hatte das Ministerium für Wirtschaft und Finanzen (MEF) mit einem Ministerialdekret² eine Bestimmung erlassen, um die Kondominiumsverwalter zu verpflichten, innerhalb 28.2 eines jeden Jahres die Informationen zu den anteiligen Ausgaben des Vorjahres für Wiedergewinnungsarbeiten, Energiesparmaßnahmen und den Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten der Agentur der Einnahmen zu übermitteln; Ausgaben die sich auf Gemeinschaftsanteilen zulasten der Wohnungseigentümer beziehen.

Die Bestimmungen und die technischen Anforderungen der elektronischen Meldung hierzu sind auf der Web-Seite der Agentur der Einnahmen veröffentlicht worden³.

1 Betroffene Subjekte: die Kondominiumsverwalter

Die von der genannten Verpflichtung betroffenen Subjekte sind die Kondominiumsverwalter, die am 31. Dezember des Bezugsjahres im Amt waren⁴. Für die innerhalb **28.2.2018** zu übermittelnden Daten, die das Jahr 2017 betreffen, sind demnach jene Kondominiumsverwalter verpflichtet, die zum 31.12.2017 im Amt waren.

Die Übermittlung der Daten betrifft auch Verwalter eines sogenannten „Mini-Kondominiums“, die freiwillig ernannt worden sind obwohl hierfür keine gesetzliche Pflicht bestand⁵. Von genannter Verpflichtung ausgeschlossen sind hingegen die Miteigentümer eines sog. „Mini-Kondominiums“, wenn kein Verwalter ernannt worden ist, aber Wiedergewinnungs-

1 Art. 1, D.Lgs. Nr. 175/2014, sog. Vereinfachungsverordnung

2 Ministerialdekret vom 1.12.2016, veröffentlicht auf dem Amtsblatt der Republik vom 20.12.2016, Nr. 296

3 <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/Comunicazioni/Ristrutturazione+edilizia+e+risparmio+energetico+su+parti+comuni+condominiali/?page=schedecomunicazioni>

4 Verordnung Protokoll Nr. 19969/2017 vom 27.01.2017, Punkt 1.1

5 Gemäß Art. 1129 ZGB ist die Ernennung eines Kondominiumsverwalters erst dann Pflicht, wenn die Anzahl der Miteigentümer größer als acht ist

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, zertifizierte E-Mail PEC: winkler-sandrini@legalmail.it

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

bzw. energetische Sanierungsarbeiten an Gemeinschaftsanteilen des Kondominiums durchgeführt worden sind.

2 Daten, die zu übermitteln sind

Die elektronisch zu übermittelnden Daten betreffen⁶:

- die Informationen zu den im Bezugsjahr vom Kondominium durchgeführten Ausgaben auf Gemeinschaftsanteile des Kondominiums für
 - Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäude,
 - energetische Sanierungsarbeiten,
 - Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten,
- die Informationen zu den anteiligen Ausgaben der einzelnen Miteigentümer.

In der innerhalb 28.2.2018 zu übermittelnden Meldung muss der Kondominiumsverwalter demnach die genannten, innerhalb 31.12.2017 getätigten Ausgaben, samt der diesbezüglichen Angaben zur Aufteilung der Spesen zwischen den einzelnen Miteigentümern, übermitteln. Auch muss angeführt werden, ob die Miteigentümer die eigene anteilige Quote der Ausgaben innerhalb 31.12.2017 bezahlt haben oder nicht.

Wenn ein Miteigentümer innerhalb 31. Dezember seine Quote ganz oder teilweise nicht bezahlt hat, ist der Kondominiumsverwalter verpflichtet, in der Meldung das Feld „Zahlung“ auszufüllen, mit welchem er der Finanzverwaltung die Nichtzahlung mitteilt. Die Begünstigung der Absetzbarkeit steht jedoch den Miteigentümern dennoch zu, wenn die Zahlung der anteiligen Quoten durch dieselben innerhalb der Frist der Abgabe der Steuererklärung (Juli 2018 für den Vordruck 730 und Oktober 2018 für den Vordruck REDDITI PF) erfolgt ist. Für diese eventuellen Zahlungen nach dem 31. Dezember hat der Kondominiumsverwalter keine weiteren Ergänzungsmeldungen vorzunehmen.

3 Übermittlung der Meldung: Fristen und Modalitäten

Die Meldung bezüglich der Ausgaben des Jahres 2017 muss telematisch d.h. elektronisch innerhalb 28.2.2018 erfolgen.

Die Meldung kann wie folgt erfolgen:

- direkt durch den Kondominiumsverwalter über die durch die Agentur der Einnahmen zur Verfügung gestellte Plattform Entratel oder Fisconline;
- über einen hierfür ermächtigten Übermittler (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Lohnberater, Steuerbeistandsstelle (CAF), usw.).

4 Schlussfolgerungen und praktische Hinweise

Es können folgende Situationen bei der Durchführung der genannten Meldepflicht auftreten:

1. der Kondominiumsverwalter verfügt schon über einen aktiven Zugang zu den Plattformen Entratel oder Fisconline, mit welcher er eigenständig die Erstellung und den elektronischen Versand der Meldung durchführen kann;
2. der Kondominiumsverwalter verfügt nicht über einen aktiven Zugang zu den Plattformen Entratel oder Fisconline, aber verfügt über eine Anwendungssoftware, durch die er eigenständig die Meldung erstellen kann, welche dann an die Agentur der Einnahmen in einem eigens vorgesehenen elektronischen Format innerhalb 28.2 zu übermitteln ist. In diesem Fall kann unsere Kanzlei die Kontrolle und den elektronischen Versand der Meldung an die Agentur der Einnahmen vornehmen;
3. der Kondominiumsverwalter verfügt nicht über einen aktiven Zugang zu den Plattformen Entratel oder Fisconline und verfügt nicht über eine Anwendungssoftware, um eigenständig die Erstellung und den elektronischen Versand der neuen Meldung durch-

⁶ Art. 2 des Ministerialdekrets DM 1.12.2016

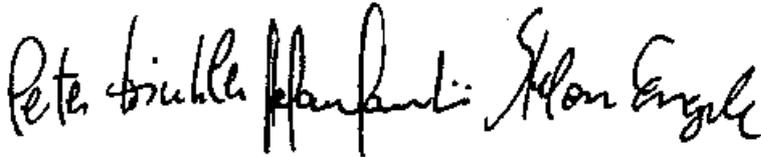
führen zu können. In diesem Fall kann unsere Kanzlei eine xls-Tabelle zur Verfügung stellen, welche die technischen Anforderungen erfüllt. Die von unserem Kunden erhaltene xls-Tabelle wird dann durch unsere Kanzlei, im für den elektronischen Versand erforderlichem Format umgewandelt und nach Überprüfung der generierten Datei durch das vorgesehene Kontrollprogramm der Agentur der Einnahmen elektronisch übermittelt.

Kondominiumsverwalter die im Jahr 2017 Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten, Energiesparmaßnahmen, Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten mit Bezug auf Gemeinschaftsanteile zulasten der Wohnungseigentümer der verwalteten Kondominien gehabt haben, **sich in den unter Punkt 2 und 3 angeführten Situationen befinden** und unsere Dienstleitungen bzw. Beratungen im Zusammenhang mit der Erstellung und/oder dem elektronischen Versand der genannten Meldung gern in Anspruch nehmen möchten, sind aufgefordert, die hierzu notwendigen Informationen zu sammeln und **mit uns innerhalb 30. Januar 2018 Kontakt aufzunehmen** um die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten, damit der genannte Termin vom 28. Februar 2018 eingehalten werden kann.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Winkler & Sandrini
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater



Anlage

- 1) Auftragschreiben des Kondominiumsverwalter an die Kanzlei Winkler & Sandrini zur elektronische Übermittlung der Daten betreffend die Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten und für energetische Sanierung

An die Kanzlei

Winkler & Sandrini

Cavourstr. Nr. 23/c

39100 Bozen (BZ)

E-Mail: daniel.geier@winkler-sandrini.it

Fax 0471/062829

Betreff: Auftragsschreiben des Kondominiumsverwalters an die Kanzlei Winkler & Sandrini zur elektronische Übermittlung der Daten betreffend die Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten und für energetische Sanierung

Anagraphische Daten des Kondominiumsverwalters, der den Auftrag erteilt

Nachname: Vorname:

Steuerkodex: MwSt.Nr.

in seiner/Ihrer Eigenschaft des/der rechtlichen Vertreters/in der Gesellschaft/Kanzlei:

.....

Steuerkodex: MwSt.Nr.

Die Kanzlei Winkler & Sandrini wird mit dem elektronischen Versand an die Agentur der Einnahmen der anteiligen Ausgaben des Vorjahres für Wiedergewinnungsarbeiten, Energiesparmaßnahmen und den Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten, die sich auf Gemeinschaftsanteilen zulasten der Wohnungseigentümer des von mir zum 31.12.2017 verwalteten Kondominiums beziehen.

Ich erkläre folgenden Vorgangsweisen für den elektronischen Versand zu wählen:

- Versand der **Datei**, die bereits für den elektronischen Versand an die Agentur der Einnahmen vorbereitet ist;
- ich übermittle eine vollständig ausgefüllte **Excel-Tabelle**, damit „die Kanzlei Winkler & Sandrini“ die an die Agentur der Einnahmen zu versendenden Daten einlesen kann.
Ich bitte um die Zusendung der auszufüllenden Excel-Tabelle.

Kontaktperson bei weiteren Nachfragen:

Vorname: _____ Nachname: _____

E-Mail: _____

Tel. Nr. _____

Datum

Unterschrift
