

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler
Stefan Engele
Martina Malfertheiner
Stefano Seppi
Andrea Tinti
Carla Kaufmann

Stefan Sandrini

Oskar Malfertheiner
Massimo Moser
Michael Schieder

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter – Collaboratori

Karoline de Monte
Thomas Sandrini

Iwan Gasser
Mariatheresia Obkircher

Circolare

numero:

29i

del:

2024-03-18

autore:

Stefano Seppi
Andrea Tinti

A tutti gli amministratori di condominio e condòmini interessati

Condomini: trasmissione dei dati relativi agli interventi edilizi effettuati nel 2023 sulle parti comuni condominiali - scadenza 04.04.2024

Come noto dal 2015 l'Agenzia delle Entrate, entro il 30.4 di ogni anno, rende disponibile telematicamente il mod. 730 / REDDITI PF precompilato per i lavoratori dipendenti, i pensionati ed i titolari di taluni redditi assimilati¹.

La precompilazione del mod. 730 / REDDITI PF è effettuata dall'Agenzia delle Entrate sulla base dei dati alla stessa inviati dai soggetti "coinvolti" nelle operazioni che interessano la dichiarazione dei redditi.

In tale ottica, il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF)² ha disposto che gli amministratori di condominio dovranno trasmettere all'Agenzia delle Entrate **entro il 16.03³ di ogni anno** i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica, l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, rifacimento del verde (cd. "bonus verde"), installazione di impianti solari fotovoltaici, installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici (dal 2022 solo come intervento "trinitato"), sisma-bonus, superbbonus 110%, rimozione delle barriere architettoniche comprese le relative cessioni dei crediti, **che hanno interessato le parti comuni condominiali**.

Con un recente provvedimento dell'Agenzia delle Entrate il termine per l'invio dei dati relativi al 2023, è stato recentemente prorogato al 04.04.2024⁴. Con lo stesso provvedimento sono state altresì previste delle semplificazioni in presenza di opzione per lo sconto in fattura o cessione del credito, che saranno illustrate nel punto 2.1 della presente circolare.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate si possono rinvenire i riferimenti normativi, le informazioni ed il software per poter espletare tale adempimento⁵.

1 Art. 1, c.1 D.Lgs. n. 175/2014, Decreto "Semplificazioni"

2 DM 1.12.2016, pubblicato sulla G.U. del 20.12.2016, n. 296

3 Nuovo termine previsto dall'art. 16-bis, c. 4 del DL 124/2019 "collegato alla Finanziaria 2020", che non ha modificato il termine originario previsto dall'art. 2 del DM 1.12.2016, pubblicato sulla G.U. del 20.12.2016, n. 296

4 Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate nr. 53174 del 21.02.2024 § 1.3

5 <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/infogen-spese-ristrutt-edilizia-2017>

1 Soggetti interessati

Sono interessati all'adempimento in esame **gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento**⁶. Per l'invio dei dati relativi al 2023, da effettuare entro il prossimo 04.04.2024, quindi, sono tenuti all'invio dei dati gli amministratori che risultano in carica al 31.12.2023.

L'invio dei dati riguarda anche l'amministratore di un c.d. **"condominio minimo"** nominato per scelta dei condomini e non per obbligo di legge⁷. Restano invece esclusi da tale adempimento i condomini del c.d. "condominio minimo" che non hanno nominato un amministratore, ancorché siano stati effettuati interventi di ristrutturazione e di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali. L'esclusione non vale, e pertanto sussiste in capo anche a tali soggetti l'obbligo di inviare la comunicazione, nel caso in cui uno dei soggetti a cui è stata attribuita la spesa abbia effettuato la cessione del credito. In quest'ultimo caso **il condomino incaricato** dovrà comunicare tutti i dati relativi alle spese riguardanti il condominio minimo, compilando anche le sezioni relative al credito ceduto⁸.

2 Dati da comunicare e casi di esonero

La comunicazione da inviare telematicamente deve contenere^{9 10}:

- i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio per:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio;
 - interventi di risparmio e riqualificazione energetica;
 - acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di un edificio "ristrutturato";
 - sismabonus;
 - bonus verde;
 - bonus facciate;
 - superbonus 110%;
 - rimozione barriere architettoniche;

che hanno interessato le parti comuni condominiali;
- l'ammontare della spesa imputata a ciascun condomino;
- dati relativi alla cessione del credito, corrispondente alla detrazione spettante, scelta dal singolo condomino.

Nell'invio da effettuare entro il prossimo **04.04.2024** l'amministratore dovrà comunicare le spese relative agli interventi sulle parti comuni che lo stesso ha provveduto a pagare entro il 31.12.2023 e le relative quote di riparto tra i condomini, indicando se questi ultimi hanno o meno versato detta quota entro il 31.12.2023.

In presenza di un condomino moroso che non ha effettuato totalmente o parzialmente il pagamento della propria quota entro il 31 dicembre, l'amministratore nella comunicazione dovrà compilare il corrispondente "flag pagamento", con il quale comunica all'amministrazione finanziaria che il soggetto non ha provveduto totalmente o parzialmente al pagamento della propria quota di spesa. Il condomino moroso ha diritto ad usufruire della detrazione qualora

⁶ Provvedimento protocollo nr. 19969/2017 del 27.01.2017, punto 1.1

⁷ Ai sensi dell'art. 1129 del c.c. la nomina dell'amministratore è obbligatoria solo se i condomini sono più di otto

⁸ Risposta alle FAQ dell'Ade "Condomini minimi": https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/Comunicazioni/Ristrutturazione+edilizia+e+risparmio+energetico+su+parti+comuni+condominiali/Faq+spese+di+ristrutturazione+edilizia_esempi/?page=schedecomunicazioni

⁹ Art. 2 del DM 1.12.2016

¹⁰ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/sw-compilazione-dal-2018> – "Specifiche tecniche"

provveda al pagamento entro il termine ultimo per la presentazione della dichiarazione dei redditi (**settembre 2024** per il mod. 730 e **ottobre 2024** per il mod. REDDITIPF). L'amministratore non dovrà effettuare alcuna dichiarazione integrativa o sostitutiva in caso di pagamento oltre il 31 dicembre.

2.1 Casi di esonero dall'obbligo di trasmissione dei dati

Dal 2024 i soggetti obbligati sono **esonerati** dall'obbligo di trasmissione dei dati relativi agli interventi edilizi¹¹, esclusivamente nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente **per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condòmini abbiano optato**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la **cessione del credito o per lo sconto** sul corrispettivo dovuto.

Qualora, anche per un solo intervento, **almeno uno dei condòmini** abbia optato per la detrazione d'imposta, i soggetti obbligati sono tenuti alla trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, **compresi quelli per i quali è stata esercitata da tutti i condòmini l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto**.

3 Termini, modalità e tipologie di invio

3.1 Termini

La comunicazione relativa alle spese sostenute nel 2023 deve essere inviata telematicamente entro il **04.04.2024**.

3.2 Modalità di invio

La comunicazione può essere effettuata:

- direttamente dall'amministratore di condominio utilizzando il servizio telematico entratel / fisconline;
- tramite un intermediario abilitato (dottore commercialista, consulente del lavoro, CAF, ecc.).

3.3 Tipologie di invio

Gli invii possono essere di tipo¹²:

- ordinario: la comunicazione con cui si inviano i dati è di tipo ordinario. Gli amministratori di condominio possono inviare anche più comunicazioni ordinarie con riferimento al medesimo soggetto: in tal caso gli invii successivi al primo verranno considerati aggiuntivi rispetto ai precedenti;
- sostitutivo: con tale invio si opera la completa sostituzione di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata e acquisita dal sistema telematico con esito positivo;
- annullamento: è la comunicazione con cui si richiede l'annullamento di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente trasmessa ed acquisita con esito positivo dal sistema telematico. A tal proposito si precisa che l'annullamento di una comunicazione sostitutiva determina la cancellazione di tutti i dati contenuti nella sostitutiva,

¹¹ Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate nr. 53174 del 21.02.2024 § 1.2

¹² Provvedimento protocollo nr. 19969/2017 del 27.01.2017, punto 3 "Tipologie di invio"

senza ripristinare quelli della comunicazione sostituita.

4 Regime sanzionatorio

La sanzione¹³ prevista nei casi di omesso, errato o tardivo invio delle comunicazioni è di euro 100 per ogni violazione, senza applicazione del cumulo giuridico e del ravvedimento operoso, con un massimale di euro 50.000. Se la comunicazione viene trasmessa entro 60 giorni dalla scadenza la sanzione è ridotta ad un terzo, con un massimo di euro 20.000.

5 Conclusioni e consigli pratici

Ai fini dell'espletamento dell'invio dei dati condominiali da parte dell'amministratore si possono prospettare le seguenti situazioni:

1. l'amministratore di condominio è già attivo in entratel / fisconline e dispone di un software gestionale che gli consente di gestire in piena autonomia la predisposizione e l'invio telematico della comunicazione;
2. l'amministratore di condominio non è attivo in entratel / fisconline, ma dispone di un software gestionale che gli consente di generare il file telematico della comunicazione da inviare all'Agenzia delle Entrate. In tal caso potrà conferire l'incarico al ns. Studio per procedere alla verifica ed all'invio del file telematico;
3. l'amministratore di condominio non è attivo in entratel / fisconline e non dispone di un software gestionale che possa consentirgli di gestire l'intera attività per la predisposizione e l'invio telematico dei dati. In tal caso potrebbe utilizzare il software¹⁴ messo a disposizione gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate per la predisposizione della comunicazione e la generazione del file telematico da inviare all'Agenzia delle Entrate. In tal caso potrà conferire l'incarico al ns. Studio per procedere alla verifica ed all'invio del file telematico;
4. l'amministratore di condominio non è attivo in entratel / fisconline e non dispone di un software gestionale che possa consentirgli di gestire l'intera attività per la predisposizione e l'invio telematico dei dati. In tal caso il nostro Studio potrà mettere a disposizione del cliente una tabella excel, che rappresenta il tracciato record del file da inviare all'amministrazione finanziaria. Il cliente dovrà procedere alla compilazione della tabella ed il nostro studio procederà alla trasformazione del file excel nel formato richiesto per l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate. Una volta trasformato, procederemo alla verifica del file con i software di controllo entratel e ad inviarlo telematicamente.
- 5.

Gli amministratori di condominio che abbiano sostenuto nel corso del **2023**, per i condomini da loro amministrati, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica, l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di edifici ristrutturati, sismabonus, bonus facciate, superbonus 110%, rimozione barriere architettoniche comprese le relative cessioni dei crediti, su parti comuni condominiali, e **che si trovino nelle situazioni di cui ai punti 2., 3. o 4. sopra precisate** e che intendono quindi avvalersi della consulenza e/o assi-

¹³ Art. 78, c. 26 della L. 413/91

¹⁴ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/sw-compilazione-dal-2018>

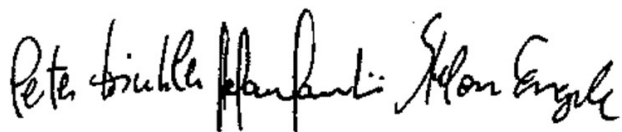
stenza del nostro Studio per la predisposizione e l'invio telematico della comunicazione, sono invitati a raccogliere quanto prima i dati necessari ed a **mettersi in contatto con il nostro studio entro il 20 marzo 2024** al fine di concordare e pianificare le attività per riuscire rispettare il termine del **04.04.2024**.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Winkler Sandrini". The signature is fluid and cursive, with the last name "Sandrini" being more prominent.

Allegati

- 1) Conferimento dell'incarico da parte degli amministratori di condominio allo studio Winkler & Sandrini per l'invio dei dati relativi agli interventi su parti comuni condominiali

A

Winkler & Sandrini

Via Cavour 23/c

39100 Bolzano (BZ)

E-Mail: info@winkler-sandrini.it

Fax 0471/062829

Oggetto: Conferimento dell'incarico da parte degli amministratori di condominio allo studio Winkler & Sandrini per l'invio dei dati relativi agli interventi su parti comuni condominiali del **2023**

Dati anagrafici dell'amministratore di condominio che conferisce l'incarico

Cognome: Nome:

C.F.: P. IVA

in qualità di legale rappresentante della società/ dello studio associato:

.....

C.F.: P. IVA

Ai fini dell'invio telematico all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dai condomini da me amministrati alla data del **31.12.2023**, con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica, l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, sisma-bonus, bonus facciate, superbonus 110%, rimozione barriere architettoniche, comprese le relative cessioni dei crediti, che hanno interessato parti comuni condominiali,

dichiaro di volerVi incaricare per l'invio telematico e di scegliere la seguente modalità:

- ☐ invio del file già predisposto per l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate;
- ☐ invio della tabella Excel già compilata in ogni sua parte per l'importazione in Studio dei dati da inviare all'Agenzia delle Entrate

Vi chiedo pertanto di volermi inviare la tabella excel da compilare.

Persona di riferimento da contattare per eventuali chiarimenti:

Nome: _____ Cognome: _____

E-mail: _____

Tel. N. _____

Data

Firma
