

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

numero:

13i

del:

2018-01-25

autore:

Rag. Stefano Seppi

Dott. Andrea Tinti

Circolare

A tutti gli amministratori di condominio

Invio telematico dei dati delle spese per interventi 50% e 65% - scadenza 28.02.2018

Come noto dal 2015 l'Agenzia delle Entrate, entro il 15.4 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 28.2 di ogni anno i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica e l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici che hanno interessato parti comuni condominiali.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate si possono rinvenire i riferimenti normativi, le informazioni ed il software per poter espletare tale adempimento³.

1 Soggetti interessati: gli amministratori di condominio

Sono interessati all'adempimento in esame gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento⁴. Per l'invio dei dati relativi al 2017, da effettuare entro il prossimo 28.2.2018, quindi, sono tenuti all'invio dei dati gli amministratori che risultano in carica al 31.12.2017.

L'invio dei dati riguarda anche l'amministratore di un c.d. "condominio minimo" nominato per scelta dei condomini e non per obbligo di legge⁵. 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.

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

2 DM 1.12.2016, pubblicato sulla G.U. del 20.12.2016, n. 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 Provvedimento protocollo nr. 19969/2017 del 27.01.2017, punto 1.1

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

2 Dati da comunicare

La comunicazione da inviare telematicamente deve contenere⁶:

- 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”;che hanno interessato le parti comuni condominiali;
- l'ammontare della spesa imputata a ciascun condomino.

Nell'invio da effettuare entro il prossimo 28.2.2018 l'amministratore dovrà comunicare le spese relative agli interventi sulle parti comuni che lo stesso ha provveduto a pagare entro il 31.12.2017 e le relative quote di riparto tra i condomini, indicando se questi ultimi hanno o meno versato detta quota entro il 31.12.2017.

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 provveda al pagamento entro il termine ultimo per la presentazione della dichiarazione dei redditi (luglio 2018 per il mod. 730 e ottobre 2018 per il mod. REDDITIPF). L'amministratore non dovrà effettuare alcuna dichiarazione integrativa o sostitutiva in caso di pagamento oltre il 31 dicembre.

3 Termini e modalità di trasmissione della comunicazione

La comunicazione relativa alle spese sostenute nel 2017 deve essere inviata telematicamente entro il 28.2.2018.

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.).

4 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 entro il 28.2 all'Agenzia delle Entrate. In tal caso potrà conferire l'incarico al ns. studio per procedere alla verifica ed all'invio del file telematico;

⁶ Art. 2 del DM 1.12.2016

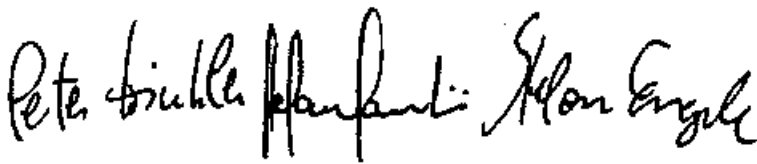
3. l'amministratore di condominio non è attivo in entratel / fisconline e non dispone di un software gestionale che possa consentirgli di gestire l'intera attività per la predisposizione e l'invio telematico dei dati. In tal caso il nostro studio potrà mettere a disposizione del cliente una tabella excel, 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.

Gli amministratori di condominio che abbiano sostenuto nel corso del 2017, per i condomini da loro amministrati, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di edifici ristrutturati, su parti comuni condominiali, e **che si trovino nelle situazioni di cui ai punti 2. o 3. sopra precisate** e che intendono quindi avvalersi della consulenza e/o assistenza 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 30 gennaio 2018** al fine di concordare e pianificare le attività per riuscire rispettare il termine del 28.2.2018.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo
cordiali saluti

Winkler & Sandrini

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili



Allegati:

- 1) Conferimento dell'incarico da parte degli amministratori di condominio allo studio Winkler & Sandrini per l'invio dei dati relativi alle ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico su parti comuni condominiali

A

Winkler & Sandrini

Via Cavour 23/c

39100 Bolzano (BZ)

E-Mail: daniel.geier@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 alle ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico su parti comuni condominiali del 2017

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 31.12.2017, con riferimento 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,

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
