

STUDIO COMMERCIALISTA
Dott. DAVIDE TARABORELLI
Via Alessandro Manzoni 10a
20832 Desio (MB)
TEL. 0362 638192
CELL. 347 4617725
E-mail: davidetaraborelli@virgilio.it



Ristrutturazione edilizia e risparmio energetico
su parti comuni condominiali

DICHIARAZIONI 2017 Ristrutturazioni, mutui e spese: così i dati entrano nella precompilata

De Stefani, Fossati e Milano ▶ pagina 17

Dichiarazioni 2017. Diffusi dalle Entrate i sette provvedimenti definitivi sulle comunicazioni dei dati all'anagrafe tributaria

Precompilata, via alla «raccolta»

Focus su sanità, polizze, mutui, spese universitarie, previdenza e ristrutturazioni

Luca De Stefani
Francesca Milano

L'agenzia delle Entrate ha emanato i sette provvedimenti relativi alle comunicazioni all'anagrafe tributaria dei dati su rimborsi sanitari, polizze assicurative, interessi passivi del mutuo, spese universitarie, contributi versati per la previdenza complementare e lavori nelle parti comuni dei condomini. Si tratta di informazioni che saranno poi inserite dall'Agenzia nelle **dichiarazioni precompilate 730 e Redditi, l'ex Unico.**

I provvedimenti modificano e integrano le specifiche tecniche a cui i soggetti obbligati alla trasmissione dei dati devono attenersi.

Parti comuni condominiali

Per l'invio, entro il 28 febbraio 2017, delle spese "pagate" dal condominio nel 2016, per i lavori edili (50% e 65%) sulle parti comuni di edifici residenziali e per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici per l'arredo delle parti comuni condominiali, gli amministratori, che sono obbligati a inviare i dati, sono solo quelli in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento (si veda l'articolo a fianco). Vanno spedite solo le quote attribuite ai condomini con codice fiscale (persone fisiche).

Spese universitarie

Quest'anno, entro il 28 febbraio 2017, i soggetti che hanno erogato rimborsi di spese universitarie nel 2016, devono inviare all'ana-

grafe tributaria, per ciascuno studente, l'ammontare dei rimborsi, con l'indicazione dell'anno nel quale è stata sostenuta la spesa. Non vanno inviati i rimborsi contenuti nelle certificazioni uniche (modelli Cu) e quelli trasmessi dalle università. Da quest'anno, nella comunicazione delle spese universitarie pagate nel 2016, è necessario indicare anche l'informazione relativa all'area disciplinare, scegliendo tra la medica, la sanitaria, la scientifica, la tecnologica, l'umanistica e la sociale, come desumibili dalla tabella 1 del decreto del Miur 29 aprile 2016, n. 288.

Mutui, polizze, previdenza

Per gli altri invii entro il 28 febbraio 2017 dei dati delle spese detraibili per il 2016, poi, sono state aggiornate altre cinque comunicazioni che erano previste anche nel 2015 e/o nel 2016 per gli oneri pagati rispettivamente nel 2014 e/o nel 2015. Si tratta di quelle per gli interessi passivi sui mutui ipotecari e per i premi pagati per i contratti assicurativi (provvedimenti del 16 dicembre 2014 e primo invio fatto per il 2014), oltre che per i contributi versati alle forme pensionistiche complementari, per le spese universitarie e per le spese sanitarie rimborsate (provvedimenti del 19 febbraio 2016 e primo invio fatto per il 2015).

Interessi passivi

Nella comunicazione degli interessi passivi sui mutui ipotecari, per identificare i mutui del 2016 può ancora essere utilizzato in

alternativa l'identificativo del mutuo oppure il codice univoco di identificazione del rapporto finanziario, così come definito per l'archivio dei rapporti finanziari. Quest'ultimo modo di identificazione sarà obbligatorio dal 2017 per i mutui stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2017. Inoltre, dal 2017 saranno obbligatorie anche le informazioni circa le variazioni subite nel 2017, come l'estinzione anticipata, la surroga o la rinegoziazione. Dal 2017, per i mutui stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2017, andrà specificato se il coistestatario del mutuo è o meno proprietario o nudo proprietario dell'immobile.

Spese sanitarie rimborsate

Nella comunicazione all'anagrafe tributaria dei dati delle spese sanitarie rimborsate nel 2016 è stata eliminata l'informazione relativa alle spese non sanitarie, in quanto queste non sono utilizzate per l'elaborazione dei modelli 730 e Redditi PF precompilati. A proposito di spese sanitarie, va ricordato che l'Agenzia ha prorogato al 9 febbraio il termine entro il quale i soggetti obbligati devono inviare i dati all'anagrafe.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



A chi spettano le detrazioni

Possono beneficiare dell'agevolazione tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF, a condizione che possiedano o detengano, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese. Pertanto, sono legittimati a fruire della detrazione:

il proprietario o il nudo proprietario

il titolare di un diritto reale di godimento, quale usufrutto, uso, abitazione o superficie

l'inquilino o il comodatario

i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa

gli imprenditori individuali, per gli immobili che non rientrano fra i beni strumentali o i beni merce

i soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali

i familiari conviventi, vale a dire il coniuge (a cui è equiparata la parte dell'unione civile), i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado

il convivente di fatto

il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge

il promissario acquirente.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RISPARMIO ENERGETICO SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI: DI CHE COSA SI TRATTA ?

Gli amministratori di condominio comunicano all'Anagrafe tributaria, ordinariamente entro il 16 marzo di ciascun anno , i dati relativi 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 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.

La comunicazione va effettuata utilizzando il servizio telematico **Entratel** o **Fisconline**, in relazione ai requisiti da essi posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni, utilizzando i software di controllo e di predisposizione dei file messi a disposizione gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate.

Gli enti possono avvalersi anche degli intermediari abilitati (D.P.R. n. 322/1998, articolo 3, commi 2-bis e 3).

L'obbligo di comunicazione permane anche nel caso in cui, in relazione alle spese sostenute nell'anno di riferimento, è stata esercitata l'opzione per la cessione del corrispondente credito a soggetti terzi, oppure per il contributo sotto forma di sconto

L'adempimento non è dovuto se, in relazione alle spese sostenute nell'anno precedente per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condòmini hanno optato, al posto dell'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto.

Decreto del 01/12/2016 - Min. Economia e Finanze

Art. 2 Trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali. In vigore dal 20/12/2016

1. Ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate, a partire dai dati relativi al 2016, gli amministratori di condominio trasmettono in via telematica all'Agenzia delle entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno, una comunicazione contenente i dati relativi 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 di edifici residenziali, nonche' con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condomini.

PROVVEDIMENTO PROT. 19969/2017

- Comunicazione all'anagrafe tributaria dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° dicembre 2016

1. Soggetti obbligati alla trasmissione

Gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento trasmettono in via telematica all'Agenzia delle entrate le comunicazioni di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° dicembre 2016, con le modalità stabilite dal presente provvedimento, secondo le specifiche tecniche contenute nell'allegato 1. 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, gli amministratori comunicano la tipologia e l'importo complessivo di ogni intervento, le quote di spesa attribuite ai singoli condòmini nell'ambito di ciascuna unità immobiliare

PROVVEDIMENTO PROT. 19969/2017

2. Modalità di trasmissione

2.1 I soggetti di cui al precedente punto effettuano le comunicazioni previste dall'articolo 2 del citato decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° dicembre 2016, utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline in relazione ai requisiti da essi posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni. Al fine della trasmissione telematica devono essere utilizzati i prodotti software di controllo resi disponibili gratuitamente dall'Agenzia delle entrate.

2.2 Gli stessi soggetti possono avvalersi, per la trasmissione dei dati indicati al punto 2, degli intermediari di cui all'articolo 3, commi 2-bis e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, designandoli "responsabili o incaricati del trattamento dei dati" ed impartendo loro le necessarie istruzioni, così come previsto dagli articoli 29 e 30 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

PROVVEDIMENTO PROT. 19969/2017

3. Tipologie di invio

3.1 Gli invii possono essere ordinari, sostitutivi o di annullamento.

3.2 Invio ordinario: è la comunicazione con cui si inviano i dati richiesti. È possibile inviare più comunicazioni ordinarie per lo stesso periodo di riferimento. I dati inviati in ogni comunicazione ordinaria successiva alla prima sono considerati in aggiunta a quelli precedentemente comunicati.

3.3 Invio sostitutivo: è la comunicazione con la quale si opera la completa sostituzione di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema telematico.

3.4 Annullamento: è la comunicazione con cui si richiede l'annullamento di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente trasmessa e acquisita con esito positivo dal sistema telematico. L'annullamento di una comunicazione sostitutiva determina la cancellazione di tutti i dati contenuti nella sostitutiva, senza ripristinare quelli della comunicazione sostituita

Prot. n. 53174/2024 - Comunicazioni all'anagrafe tributaria dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali. Modifiche al Provvedimento n. 19969 del 27 gennaio 2017

1.2 I soggetti individuati dall'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1° dicembre 2016 sono esonerati dalla trasmissione dei dati di cui al medesimo articolo 2 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 di cui all'articolo 2 del citato decreto del 1° dicembre 2016 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.

1.3 In deroga a quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 4, del decreto legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157, esclusivamente con riferimento alle spese sostenute nel 2023, i soggetti individuati dall'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1° dicembre 2016 trasmettono i dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali **entro il 4 aprile 2024**

NOVITA' DAL 2024

Con riferimento agli interventi per cui si può usufruire del “Superbonus” (art. 119 del decreto-legge n. 34/2020) è stato inserito un ulteriore codice per la comunicazione dei dati relativi alle spese sostenute, in quanto il contribuente dal 2023 può usufruire di una detrazione del 90% e, in via residuale al verificarsi di particolari condizioni, può continuare a usufruire della detrazione pari al 110%.

Promemoria superbonus

- Per i condomìni, i proprietari unici, le Onlus, le organizzazioni di volontariato e le associazioni di promozione sociale, sia per le parti comuni, sia per le singole unità, il superbonus spetta nella misura:
- **del 110%** per le spese sostenute (cioè, pagate con bonifico «parlante» per le persone fisiche e i condomìni ovvero anche con lavori effettuati in caso di cessione del credito e anche fatturate in caso di sconto in fattura) **dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022;**
- **del 90%** per quelle sostenute nell'anno 2023 (o del 110%, solo se è stata presentata entro il 25 novembre 2022 la Cilas o, per le demolizioni e ricostruzioni di edifici condominiali o di proprietari unici, l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo ovvero, per i condomìni, se è stata adottata entro il 18 novembre 2022 o dal 19 al 24 novembre 2022 la delibera assembleare di approvazione dei lavori, con attestazione della data, e risulti presentata la «Cila-superbonus» rispettivamente entro il 31 dicembre 2022 o il 25 novembre 2022). Dunque, per conservare il diritto al superbonus al 110% sulle spese 2023 i condomìni **devono:aver deliberato i lavori entro il 18 novembre** e in tal caso basta il deposito della CILAS entro il 31 dicembre 2022, oppure **aver deliberato i lavori tra il 19 e il 24 novembre** e in questo caso si rende necessario aver anche depositato la CILAS entro il 25 novembre 2022.
- **del 70%** per quelle sostenute nel 2024;
- **del 65%** per quelle sostenute nell'anno 2025.

Per le spese sostenute nel 2024, quindi, la detrazione del 70% (65% per il 2025) spetta per gli interventi:

- effettuati dai condomìni sulle parti comuni condominiali;
- effettuati sulle parti comuni dal cosiddetto «unico proprietario», cioè dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»;
- effettuati dalle «persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio», cioè per gli interventi «trainati» (oltre che quelli «trainanti», rari, ma possibili) sulle singole unità immobiliari del condominio ovvero dell'edificio del suddetto «unico proprietario» (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre dei singoli appartamenti o la sostituzione della propria caldaia autonoma), sempre nel limite delle 2 unità immobiliari per gli interventi di super ecobonus;

NOVITA' DAL 2024

È stato, inoltre, rimosso quanto riferito al “bonus facciate”, in quanto la detrazione non è stata prorogata

Le specifiche tecniche sono state adeguate anche per recepire la proroga del termine per la fruizione dell’agevolazione relativa al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (art. 119-ter del decreto-legge n. 34/2020).

Al fine di semplificare gli adempimenti per gli amministratori di condominio, viene previsto l’esonero dall’invio della comunicazione dei dati 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.



Guida

SPESE ATTRIBUITE AI CONDÒMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2023

Elenco Comunicazioni

Nuova Comunicazione

Per compilare una pratica posso «importare» i dati di pratiche per gli stessi condomini relative ad anni passati

The screenshot shows a web browser window with the following elements:

- Browser Title Bar:** "SPESE ATTRIBUITE AI CONDOMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2023"
- Page Header:** "Spese attribuite ai condomini per lavori effettuati sulle parti comuni dal 2023 - Versione 1.0.2 del 06/03/2024"
- Logo:** "Agenzia Entrate" logo in the top left.
- Navigation Bar:** "Home" on the left and "Guida" on the right.
- Main Content Area:**
 - Two radio buttons: "Crea una nuova Comunicazione" (unselected) and "Importa Dati da una Comunicazione" (selected).
 - A dropdown menu next to the selected option, currently showing "1_2020_Ordinaria".
 - A blue "Prosegui" button below the options.

Inserimento dei dati dell'amministratore

Spese attribuite ai condòmini per lavori effettuati sulle parti comuni dal 2023 - Versione 1.0.2 del 06/03/2024



Home

Guida

DATI ANAGRAFICI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CODICE FISCALE TRBDVD72L14F704H

Cognome	TARABORELLI	?
Nome	DAVIDE	?
Sesso	Maschio	?
Data di Nascita	14/07/1972	?
Comune	MONZA	?
Provincia	MB	?

DATI DEL CONDOMINIO

Tipo Condominio	Condominio normale	?
Codice Fiscale	91153330153	?
Progressivo Condominio Minimo	0	?
Codice Catastale	F205	?

Indietro

Salva

Elenco Interventi

Selezionare la tipologia di intervento

SPSE ATTRIBUITE AI CONDÒMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2023

Spese attribuite ai condòmini per lavori effettuati sulle parti comuni dal 2023 - Versione 1.0.2 del 06/03/2024

agenzia entrate

Home Guida

DATI DELL'INTERVENTO

Progressivo Intervento ? Campo obbligatorio.

Tipologia Intervento 17-Intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e recupero conservativo o ristrutturazione edilizia ?

Superbonus detr. 90/110% L'intervento non è tra quelli ammessi ad usufruire del superbonus a nessuna condizione ?

Prosecuzione Intervento L'intervento è iniziato in anni precedenti e prosegue nell'anno di riferimento ?

Progressivo Edificio ?

Importi Spese

Spese effettuate con bonifico ?

Spese effettuate con modalità differenti ?

Elenco Interventi Salva Elenco Immobili

Inserimento dei dati catastali dell'immobile, dei titoli di possesso e degli importi sui quali calcolare la detrazione

SPESA ATTRIBUITE AI CONDÒMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2023

UNITA' IMMOBILIARE

Nome U.I. ?

Dati Catastali ? Tipo Unità Immobiliare ? Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa ?

DATI CATASTALI

Tipologia Immobile ?

Sezione Urbana/Comune catastale ? Foglio ? Particella ? Estensione Particella ? Subalterno ?

SITUAZIONE PARTICOLARE (UFFICIO, NEGOZIO, STUDIO, IMPRESA, SOCIETA', PROPRIETA' INDEFINITA)

Presenza situazione particolare ? Importo spesa unità immobiliare ?

DATI DEL SOGGETTO AL QUALE E' STATA ATTRIBUITA LA SPESA

Codice Fiscale ? Tipologia del soggetto ?

Importo della spesa attribuita al soggetto ? Credito ceduto o contribuito mediante sconto ?

Pagamento non corrisposto interamente al 31/12 ?

ELENCO PAGATORI

Codice Fiscale	Tipologia Soggetto	Importo Spesa	Credito Ceduto	Pagamento al 31/12	
RSSMRC69C21F205K	Titolare di un diritto reale o personale di godimento	2524	Credito non ceduto o non corrisposto	Parziale	<input type="button" value="Modifica"/> <input type="button" value="Elimina"/>

Alcuni dubbi.....

E in questo caso...???



Sovvenzioni o rimborsi.

- **Domanda**
- In caso in cui, prima dell'invio della comunicazione da parte dell'amministratore di condominio, un Ente esterno, ad esempio il Comune, rimborsi le spese sostenute dal condominio per interventi effettuati sulle parti comuni, si chiede di conoscere quali informazioni l'amministratore di condominio deve indicare nella comunicazione e nella certificazione rilasciata ai singoli condòmini .
- **Risposta**
- In caso di rimborso totale, visto che le spese sostenute per i lavori di ristrutturazione sono state interamente restituite dal comune, non è possibile per i condòmini usufruire della detrazione IRPEF. Pertanto, l'Amministratore non dovrà inviare all'Agenzia delle entrate la comunicazione relativa a tali spese per lavori effettuati sulle parti comuni né rilasciare ai condòmini la relativa certificazione. In caso di rimborso parziale delle spese sostenute per gli interventi eseguiti su parti comuni di edifici residenziali, invece, l'Amministratore dovrà inviare all'Agenzia delle entrate la comunicazione indicando esclusivamente le spese effettivamente rimaste a carico del condominio, con le relative quote attribuite ai condòmini. Allo stesso modo andrà compilata la certificazione da rilasciare ai condòmini.

Domanda

Come devono essere comunicati i dati relativi alle pertinenze considerando che queste possono avere o meno un identificativo catastale autonomo e che a volte sono comprese nei millesimi dell'abitazione e volte hanno dei millesimi a parte?

Risposta

Innanzitutto, è necessario evidenziare che l'informazione relativa ai millesimi riferiti alle singole unità immobiliari, dotate o meno di un identificativo catastale, non è rilevante ai fini della comunicazione dei dati all'Agenzia delle entrate. La presenza o meno di un identificativo catastale autonomo, invece, è rilevante al fine di verificare il rispetto dei limiti di detraibilità previsti per le varie tipologie di interventi. In particolare, per verificare il limite per unità immobiliare previsto per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, antisismici e per l'arredo dell'immobile ristrutturato (tipologie A, B e L) e per gli interventi di risparmio energetico (tipologie D, E, F, G, H, I, T, U, V), e per gli interventi relativi al Bonus Verde (tipologia S), è necessario che nella comunicazione le spese sostenute per ciascuna unità abitativa siano sommate con quelle sostenute per le relative pertinenze; inoltre, per verificare il limite per edificio previsto per gli interventi di riqualificazione energetica sull'edificio e per gli interventi Sisma-bonus ed Eco-bonus (tipologie C, M, N, O, P, Q, R), è necessario indicare il numero di unità immobiliari autonomamente accatastate presenti in ogni edificio del condominio. In particolare, le informazioni relative alle pertinenze devono essere comunicate insieme a quelle delle unità immobiliari abitative a cui sono associate; in particolare, i record di dettaglio relativi ad una unità abitativa con più pertinenze, devono essere compilati indicando:

- nel campo 8, "Flag Unità Immobiliare", il valore A, "Unità abitativa con eventuali relative pertinenze";
- nel campo 9, "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa", il numero di pertinenze autonomamente accatastate (dotate, cioè, di l'identificativo catastale autonomo) incrementato di uno;
- nelle sezioni "DATI CATASTALI" le informazioni relative all'unità abitativa;
- nei campi relativi agli importi della spesa deve essere indicata la spesa attribuita all'unità abitativa e a tutte le pertinenze, anche quelle non autonomamente accatastate.

In caso, invece, di un'unità immobiliare (box, cantina o posto auto) non soggetti ad alcun vincolo pertinenziale con unità abitativa, i relativi record di dettaglio devono essere compilati indicando:

- nel campo 8, "Flag Unità Immobiliare", il valore B, "Unità non abitativa";
- nel campo 9, "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa", il valore 1;
- nelle sezioni "DATI CATASTALI" le informazioni catastali relative all'unità immobiliare;
- nei campi relativi agli importi della spesa deve essere indicata la spesa attribuita all'unità immobiliare.

PAGAMENTO TOTALE O PARZIALE

Domanda

In caso di mancato pagamento (totale o parziale) delle quote condominiali, l'amministratore è tenuto a indicare solo l'importo dell'effettivo pagamento che ha effettuato al 31 dicembre e che va teoricamente attribuito a ciascun condomino. Deve anche compilare il campo relativo al "flag pagamento", attraverso il quale evidenzierà se il pagamento è stato interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento ovvero se lo stesso è stato parzialmente o interamente non corrisposto entro tale data. Il procedimento è corretto?

Risposta

La circolare n. 122 del 1° giugno 1999, al paragrafo 4.8, ha chiarito che, ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali, la detrazione spetta con riferimento alle spese effettuate con bonifico bancario da parte dell'amministratore entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento. I singoli condòmini possono detrarre le quote imputate e versate al condominio prima della presentazione della dichiarazione.

Ai fini della compilazione della comunicazione, l'Amministratore deve indicare, nel campo 25 l'importo della spesa attribuita, in base al piano di riparto, al soggetto il cui codice fiscale è indicato nel campo 23, e non la spesa effettivamente sostenuta. L'informazione relativa al pagamento della quota attribuita deve essere fornita con la compilazione del campo 26 "flag pagamento". A tale riguardo, per agevolare l'adempimento da parte degli amministratori di condominio è stato previsto nel tracciato che l'informazione in merito all'effettuazione del pagamento da parte del singolo condòmino debba essere riferita al 31 dicembre dell'anno di riferimento.

In via generale, le quote attribuite pagate interamente entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento sono inserite nella dichiarazione precompilata mentre le quote pagate parziale o non corrisposte entro tale data sono espone solo nel foglio informativo. Resta fermo che, in quest'ultimo caso, il contribuente che paga la sua quota prima della presentazione della dichiarazione potrà modificare la dichiarazione precompilata aggiungendo l'onere sostenuto.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

