

Dichiarazione precompilata e amministratori di condominio

Ci sono importanti novità – che alle Associazioni territoriali di Confedilizia e agli iscritti al Coram sono state segnalate in tempo reale – in merito alla comunicazione che gli amministratori di condominio devono effettuare – ai fini della predisposizione delle dichiarazioni dei redditi precompilate dei singoli condòmini – con riguardo ai dati relativi alle spese sostenute nel 2016 per interventi effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali (cfr., da ultimo, Cn feb. '17).

Come noto, Confedilizia ha, da un lato, espresso forti perplessità sull'intera operazione e, dall'altro, segnalato alcune evidenti criticità emergenti dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 27.1.2017. Ciò, sia attraverso un'interlocuzione diretta con il Governo sia sulla stampa.

In particolare, è stato evidenziato come i principali problemi nel merito nascano dal modo con il quale sono state predisposte le specifiche tecniche allegate al citato provvedimento dell'Agenzia delle entrate 27.1.2017, che contengono una sezione denominata "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa". In quest'ultima, infatti, non si è rispettata l'indicazione del decreto ministeriale 1.12.2016 e, invece di farsi riferimento ai soli condòmini e alle quote di spesa agli stessi attribuite, si è introdotto – attraverso il campo "Tipologia del soggetto al quale è stata attribuita la spesa" – il riferimento ad altri soggetti (quali i locatari, i comodatari, i familiari conviventi ecc.), chiedendosi di indicare il relativo codice fiscale. Così, da un lato, complicando enormemente le cose e, dall'altro, chiedendo all'amministratore di entrare in rapporti (quali quelli fra proprietario ed inquilino, per non parlare di quelli di convivenza) ai quali è del tutto estraneo, come peraltro sempre riconosciuto dall'Agenzia delle entrate, proprio ai fini delle detrazioni fiscali in esame, nelle sue circolari. Quest'ultima, infatti, ha sempre chiesto che eventuali utilizzi delle detrazioni da parte di soggetti diversi dal proprietario – ovvero da parte di più comproprietari per una eventuale diversa attribuzione della spesa – venissero semplicemente annotati dal contribuente interessato nella propria copia della certificazione ordinariamente rilasciata dall'amministratore al proprietario.

E' il caso di sottolineare che i dettagli del provvedimento poi approvato, contenente il grave errore sopra indicato, erano noti a ben quindici associazioni di amministratori di condominio (nessuna delle quali collegata con Confedilizia, ovviamente) alle quali l'ufficio competente dell'Agenzia delle entrate, a partire dal settembre 2016, ha sottoposto il testo con le relative specifiche tecniche, e che nessuna di queste associazioni ha obiettato alcunché rispetto a quanto prospettato dall'Agenzia (salvo qualche ripensamento in vista della scadenza).

Il 21 febbraio – in seguito ad una interlocuzione con il Viceministro dell'economia e delle finanze Casero – Confedilizia è stata ascoltata dall'Agenzia delle entrate per cercare di porre rimedio ai problemi creati dal provvedimento avallato dalle quindici associazioni.

Alla luce di tale incontro, l'Agenzia delle entrate ha diffuso un comunicato nel quale ha precisato che gli amministratori di condominio devono indicare il codice fiscale del proprietario o del titolare di un altro diritto reale (ad esempio l'usufruttuario), salvo che quest'ultimo gli abbia comunicato un soggetto diverso (ad esempio il conduttore). Con la conseguenza che gli amministratori non sono più tenuti ad interpellare i singoli condòmini per verificare l'eventuale esistenza di beneficiari della detrazione diversi dai proprietari nonché per reperire i relativi dati. Ciò che riconduce, in sostanza, l'adempimento in questione nell'alveo dell'attività fin'ora ordinariamente svolta da chi amministra un fabbricato per il caso di interventi effettuati sulle parti condominiali; attività rientrante nel compenso che deve essere, com'è noto, specificato analiticamente, a pena di nullità, all'atto della nomina e in caso di successivo rinnovo (art. 1129, quattordicesimo comma, cod. civ.).

Si tratta – alla luce della situazione determinatasi in seguito agli avvenimenti sopra descritti – di una importantissima semplificazione e dell'unica soluzione possibile al grave problema segnalato da Confedilizia e che trae la sua origine, va detto, dall'errore dell'Agenzia delle entrate di non consultare la proprietà edilizia con riferimento ad una novità così dirompente.

Nel corso dello stesso incontro, l'Agenzia delle entrate ha preannunciato a Confedilizia il rinvio di alcuni giorni (al 7 marzo, come indicato nel medesimo comunicato) del termine per l'effettuazione dell'adempimento. Soluzione naturalmente non ottimale, ma l'unica percorribile da parte dell'Agenzia in assenza di decisioni del Governo per un annullamento per quest'anno dell'intera operazione (non essendo invece possibili – come appare evidente a chiunque conosca il meccanismo della dichiarazione precompilata – rinvii di alcuni mesi, come pure da parte di qualcuno richiesto, facendo riferimento al 30 giugno).

Con riguardo agli aspetti sanzionatori, si precisa che – sulla base dell'articolo 3, comma 5-ter, del d.lgs. n. 175 del 2014 – in relazione all'adempimento di quest'anno le sanzioni non saranno applicate "nei casi di lieve tardività o di errata trasmissione dei dati, se l'errore non determina fruizione di detrazioni o deduzioni nella dichiarazione precompilata".

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Privacy in condominio; Stalking; Esami Corsi on-line;*

Registrazioni assemblee; Polizza assicurativa; Tracciabilità pagamenti; Comproprietari; Compravendita e contributi condominiali

da *Confedilizia notizie*, marzo '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.