

FOCUS. COMUNICAZIONE ALLE ENTRATE

Gli amministratori manderanno i dati dei soli condòmini

di **Saverio Fossati**

Rimedio in arrivo per gli amministratori, alle prese con la comunicazione all'Agenzia delle entrate dei dati dei condòmini cui spetta la detrazione per i lavori di recupero o risparmio energetico sulle parti comuni. L'Agenzia potrebbe snellire le «specifiche tecniche» eliminando le richieste più assurde. Lo afferma Giorgio Spaziani Testa, presidente di **Confedilizia**, che in un recente incontro con il vice ministro Luigi Casero ha ottenuto l'impegno a intervenire per una revisione. Gli amministratori, quindi, anche se mancano pochi giorni, potrebbero sospendere momentaneamente gli invii con dati di cui non siano sicuri sino all'annunciata revisione (sempre che arrivi entro il 28 febbraio).

I problemi maggiori, dopo che il Sole 24 Ore e le Entrate hanno chiarito a Telefisco 2017 i dubbi su come indicare i morosi nella comunicazione, sono emersi da un'interpretazione piuttosto estensiva dell'Agenzia stessa sull'articolo 2 del Dm del 1° dicembre 2016, che stabilisce: «(...) Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini».

Lo stesso articolo 1 del provvedimento dell'Agenzia del 27 gennaio 2017 dispone: «(...) 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».

I problemi, ricorda **Confedilizia**, nascono dal modo in sono state predisposte le specifiche tecniche allegato al provvedimento dell'Agenzia. Nella sezione («Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa»), infatti, non si è rispettata

l'indicazione del decreto 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, eccetera), chiedendo di indicare il relativo codice fiscale.

L'Agenzia avrebbe dovuto dovrebbe riflettere sull'impossibilità di ingabbiare la multiforme realtà condominiale nei suoi schemi e rassegnarsi a restare nel perimetro di quanto era stato indicato nel Dm, cioè ottenere i dati dei soli «condòmini», quindi dei soli titolari di

diritti reali. Invece, nella pretesa utopica di presentare ai contribuenti una precompilata perfetta, l'amministratore è stato chiamato a raccogliere un'infinità di dati di cui non è in possesso (e che neppure sono previsti nell'anagrafe condominiale istituita dalla legge 220/2012), oltretutto intempiridottissimi. Sinora, invece, l'amministratore si limitava a fornire ai singoli condòmini la quota spettante e pagata, dopo di che questa poteva essere suddivisa tra i vari aventi diritto (inquilini, conviventi, comodatari) a loro stessa cura nelle loro dichiarazioni dei redditi. E il sistema ha sempre funzionato.

È chiaro, quindi, che le nuove regole delle Entrate hanno reso la comunicazione corretta impossibile, al di fuori dei casi più semplici, con il rischio della sanzione di 100 euro. «Per questo - spiega Spaziani Testa - il vice ministro Casero si è impegnato a intervenire presso l'Agenzia in modo da ricondurre le «specifiche tecniche» nell'ambito fissato dal Dm del 1° dicembre, eliminando i riferimenti che hanno creato questo

LE CORREZIONI

Agli eventuali «aventi diritto» che non siano condòmini resta l'onere di rivedere la propria precompilata

caos». Gli amministratori potrebbero quindi indicare solo i dati di chi risulta effettivamente «condòmino», eliminando così una buona parte dei possibili errori nella comunicazione. Anche se poi moltissimi «aventi diritto» dovranno controllare la loro precompilata e correggerla in base alle spese da loro effettivamente sostenute. Cosa che, intendiamoci, sarebbe comunque accaduta.

Considerando che mancano però solo 9 giorni alla scadenza, occorre fare molto presto. «Abbiamo però ribadito al vice ministro - aggiunge Spaziani Testa -, forti dei dati provenienti dalle nostre 200 associazioni territoriali, dal Coram e da Gesticond, che resta ferma la nostra contrarietà in assoluto a un'operazione che non si attaglia alla realtà dei condomini italiani e che una cosa opportuna da fare sarebbe rinviarne di un anno l'operatività o, almeno, sospendere l'applicazione delle sanzioni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

