

Ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

Le FAQ dell'Agenzia delle Entrate

1. Limiti all'invio dei dati

Domanda

Spese sostenute 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. - Esistono limiti o condizioni esimenti per le comunicazioni da parte degli amministratori di condominio?

Risposta

Ai fini dell'elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata, l'articolo 2 Decreto Ministro Economia e Finanze 1/12/2016 ha previsto l'obbligo di trasmissione all'Agenzia delle entrate, da parte degli amministratori di condominio, delle spese sostenute dal condominio con indicazione delle quote di spesa imputate ai singoli condòmini con le modalità previste con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

Non sono previste soglie minime per la trasmissione del dato né è prevista la possibilità per il singolo condòmino di esercitare opposizione all'inserimento dei dati nella dichiarazione precompilata.

In via eccezionale, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 21 febbraio 2024 prot. 53174/2024 è stato 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.

2. Rimborsi o sovvenzioni erogate da un soggetto terzo

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.

3. Condominio minimo privo di codice fiscale

Domanda

Come deve essere compilato il campo "Progressivo condominio minimo"?

Risposta

Il campo "Progressivo condominio minimo" è un campo numerico necessario per distinguere i condomini minimi privi di codice fiscale, nel caso particolare in cui il medesimo condomino effettui comunicazioni relative a più condomini minimi (privi di codice fiscale). Nel caso, ad esempio, in cui un condomino incaricato debba inviare i dati relativi a due distinti condomini minimi privi di codice fiscale, è necessario predisporre due comunicazioni indicando nei rispettivi campi "Progressivo" il valore "1" e "2". Il campo "Progressivo" va valorizzato (con il valore 1) anche nel caso in cui il condomino incaricato debba comunicare i dati relativi a un unico condominio minimo privo di codice fiscale.

4. Dati relativi alle pertinenze

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 13, 16, 17, 19, 20, 28, 29, 31, 32) e per gli interventi di risparmio energetico (tipologie 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12), e per gli interventi relativi al Bonus Verde (tipologia 30), 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, per gli interventi Sisma-bonus ed Eco-bonus e per gli interventi per l'installazione di colonnine di ricarica (tipologie 3, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25), 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 10, "Flag Unità Immobiliare", il valore A, "Unità abitativa con eventuali relative pertinenze";
- nel campo 11, "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa", il numero di pertinenze autonomamente accatastate (dotate, cioè, di un 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 10, "Flag Unità Immobiliare", il valore B, "Unità non abitativa";
- nel campo 11, "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.

Se, ad esempio, in un condominio sono presenti le seguenti unità immobiliari (UI):

- UI1, unità abitativa con 120 millesimi;
- UI2, unità non abitativa, pertinenza di UI1, autonomamente accatastata con 20 millesimi;
- UI3, unità non abitativa, pertinenza di UI1, non autonomamente accatastata con millesimi compresi in quelli di U1;
- UI4, unità abitativa con 90 millesimi;
- UI5, unità non abitativa, pertinenza di UI4, autonomamente accatastata con 22 millesimi;
- UI6, unità abitativa con 140 millesimi;
- UI7, unità non abitativa, pertinenza di UI6, non autonomamente accatastata con millesimi compresi in quelli di U6
- UI8, unità non abitativa, autonomamente accatastata con 30 millesimi

dove sono state sostenute le seguenti spese per un intervento di recupero del patrimonio edilizio:

- per UI1 è stata sostenuta una spesa pari a 100 euro attribuita a CF1
- per UI2 è stata sostenuta una spesa pari a 30 euro attribuita a CF1
- per UI3 è stata sostenuta una spesa pari a 20 euro attribuita a CF1
- per UI4 è stata sostenuta una spesa pari a 110 euro attribuita a CF2
- per UI5 è stata sostenuta una spesa pari a 20 euro attribuita a CF2
- per UI6 è stata sostenuta una spesa pari a 130 euro attribuita a CF3
- per UI7 è stata sostenuta una spesa pari a 20 euro attribuita a CF3
- per UI8 è stata sostenuta una spesa pari a 30 euro attribuita a CF4

Deve essere inviata una comunicazione con i seguenti record di dettaglio (di seguito, per maggiore chiarezza, sono evidenziati solo i campi principali e i record possono essere inviati con un ordinamento diverso da quello sotto riportato):

N.record	Progressivo intervento	Tipologia intervento	Progressivo edificio	Dati catastali dell'unità immobiliare	Importo della spesa attribuita al soggetto	Flag Unità Immobiliare	Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa	Codice fiscale del soggetto al quale è stata attribuita la spesa
1	1	31	0	Dati UI1	150	A	2	CF1
2	1	31	0	Dati UI4	130	A	2	CF2
3	1	31	0	Dati UI6	150	A	1	CF3
4	1	31	0	Dati UI8	30	B	1	CF4

5. Comunicazione dei dati in presenza di Sismabonus – Esempi di compilazione

Domanda

Il condominio è composto da più edifici e lo stesso ha effettuato nello stesso anno sia interventi di recupero del patrimonio edilizio che interventi "sismabonus", trattandosi di due tipologie distinte di interventi, come deve essere compilata la comunicazione telematica?

Risposta

A tale riguardo, si rappresentano due ipotesi con le relative modalità di compilazione:

Esempio 1

Un condominio è composto da 2 edifici:

edificio 1, formato dalle seguenti unità immobiliari (UI):

- UI1, unità abitativa
- UI2, unità abitativa
- UI3, unità non abitativa pertinenza di UI1
- UI4, unità non abitativa pertinenza di UI2
- UI5, unità non abitativa

edificio 2, formato dalle seguenti unità immobiliari (UI):

- UI6, unità abitativa
- UI7, unità abitativa
- UI8, unità non abitativa pertinenza di UI6
- UI9, unità non abitativa pertinenza di UI6

Il condominio sostiene spese per un intervento di recupero del patrimonio edilizio per un importo complessivo pari a 2.700 euro e per SISMABONUS per un importo complessivo sull'edificio 1 pari a 4100 euro e sull'edificio 2 pari a 3400 euro, così suddivise:

edificio 1, intervento di recupero del patrimonio edilizio:

- per UI1 è stata sostenuta una spesa pari a 500 euro attribuita a CF1
- per UI2 è stata sostenuta una spesa pari a 700 euro attribuita a CF2
- per UI3 è stata sostenuta una spesa pari a 60 euro attribuita a CF1
- per UI4 è stata sostenuta una spesa pari a 70 euro attribuita a CF2
- per UI5 è stata sostenuta una spesa pari a 70 euro attribuita a CF3

edificio 2, intervento di recupero del patrimonio edilizio:

- per UI6 è stata sostenuta una spesa pari a 600 euro attribuita a CF4
- per UI7 è stata sostenuta una spesa pari a 600 euro attribuita a CF5
- per UI8 è stata sostenuta una spesa pari a 40 euro attribuita a CF4
- per UI9 è stata sostenuta una spesa pari a 60 euro attribuita a CF4

edificio 1, SISMABONUS:

- per UI1 è stata sostenuta una spesa pari a 1.700 euro attribuita a CF1
- per UI2 è stata sostenuta una spesa pari a 2.000 euro attribuita a CF2
- per UI3 è stata sostenuta una spesa pari a 100 euro attribuita a CF1
- per UI4 è stata sostenuta una spesa pari a 200 euro attribuita a CF2
- per UI5 è stata sostenuta una spesa pari a 100 euro attribuita a CF3

edificio 2, SISMABONUS:

- per UI6 è stata sostenuta una spesa pari a 1.500 euro attribuita a CF4
- per UI7 è stata sostenuta una spesa pari a 1.500 euro attribuita a CF5
- per UI8 è stata sostenuta una spesa pari a 150 euro attribuita a CF4
- per UI9 è stata sostenuta una spesa pari a 250 euro attribuita a CF4

L'amministratore deve inviare una comunicazione con i seguenti record di dettaglio (di seguito, per maggiore chiarezza, sono evidenziati solo i campi principali della comunicazione):

N.reco rd	Progressi vo intervent o	Tipologia intervent o	Progressi vo edificio	Importo complessivo dell'interven to (spese con e senza bonifico)	Dati catastali dell'unità immobilia re	Importo della spesa attribuit a al soggett o	Flag Unità Immobilia re	Numero unità immobilia ri a cui è riferita la spesa	Codice fiscale del soggett o al quale è stata attribuit a la spesa
1	1	31	0	2.700	Dati UI1	560	A	2	CF1
2	1	31	0	2.700	Dati UI2	770	A	2	CF2
3	1	31	0	2.700	Dati UI5	70	B	1	CF3
4	1	31	0	2.700	Dati UI6	700	A	3	CF4
5	1	31	0	2.700	Dati UI7	600	A	1	CF5
6	2	13	1	4.100	Dati UI1	1.800	A	2	CF1
7	2	13	1	4.100	Dati UI2	2.200	A	2	CF2
8	2	13	1	4.100	Dati UI5	100	B	1	CF3
9	3	13	2	3.400	Dati UI6	1.900	A	3	CF4
10	3	13	2	3.400	Dati UI7	1.500	A	1	CF5

Esempio 2

Oltre a quelle già indicate nell'esempio 1, il condominio sostiene spese per un altro intervento di recupero del patrimonio edilizio per un importo complessivo pari a 950 euro e per un altro SISMABONUS per un importo sull'edificio 1 pari a 5100 euro e sull'edificio 2 pari a 4450 euro, così suddivise:

edificio 1, intervento di recupero del patrimonio edilizio:

- per UI1 è stata sostenuta una spesa pari a 200 euro attribuita a CF1
- per UI2 è stata sostenuta una spesa pari a 300 euro attribuita a CF2
- per UI3 è stata sostenuta una spesa pari a 20 euro attribuita a CF1
- per UI4 è stata sostenuta una spesa pari a 40 euro attribuita a CF2
- per UI5 è stata sostenuta una spesa pari a 40 euro attribuita a CF3

edificio 2, intervento di recupero del patrimonio edilizio:

- per UI6 è stata sostenuta una spesa pari a 150 euro attribuita a CF4
- per UI7 è stata sostenuta una spesa pari a 150 euro attribuita a CF5
- per UI8 è stata sostenuta una spesa pari a 20 euro attribuita a CF4

- per UI9 è stata sostenuta una spesa pari a 30 euro attribuita a CF4

edificio 1, SISMABONUS:

- per UI1 è stata sostenuta una spesa pari a 2.000 euro attribuita a CF1
- per UI2 è stata sostenuta una spesa pari a 2.300 euro attribuita a CF2
- per UI3 è stata sostenuta una spesa pari a 200 euro attribuita a CF1
- per UI4 è stata sostenuta una spesa pari a 400 euro attribuita a CF2
- per UI5 è stata sostenuta una spesa pari a 200 euro attribuita a CF3

edificio 2, SISMABONUS:

- per UI6 è stata sostenuta una spesa pari a 1.900 euro attribuita a CF4
- per UI7 è stata sostenuta una spesa pari a 1.900 euro attribuita a CF5
- per UI8 è stata sostenuta una spesa pari a 250 euro attribuita a CF4
- per UI9 è stata sostenuta una spesa pari a 400 euro attribuita a CF4

L'amministratore deve inviare una comunicazione con i seguenti record di dettaglio (di seguito, per maggiore chiarezza, sono evidenziati solo i campi principali):

N.record	Progressivo intervento	Tipologia intervento	Progressivo edificio	Importo complessivo dell'intervento (spese con e senza bonifico)	Dati catastali dell'unità immobiliare	Importo della spesa attribuita al soggetto	Flag Unità Immobiliare	Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa	Codice fiscale del soggetto al quale è stata attribuita la spesa
1	1	31	0	2.700	Dati UI1	560	A	2	CF1
2	1	31	0	2.700	Dati UI2	770	A	2	CF2
3	1	31	0	2.700	Dati UI5	70	B	1	CF3
4	1	31	0	2.700	Dati UI6	700	A	3	CF4
5	1	31	0	2.700	Dati UI7	600	A	1	CF5
6	2	31	0	950	Dati UI1	220	A	2	CF1
7	2	31	0	950	Dati UI2	340	A	2	CF2
8	2	31	0	950	Dati UI2	40	B	1	CF3
9	2	31	0	950	Dati UI6	200	A	3	CF4
10	2	31	0	950	Dati UI7	30	A	1	CF5

N. record	Progressivo intervento	Tipologia intervento	Progressivo edificio	Importo complessivo dell'intervento (spese con e senza bonifico)	Dati catastali dell'unità immobiliare	Importo della spesa attribuita al soggetto	Flag Unità Immobiliare	Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa	Codice fiscale del soggetto al quale è stata attribuita la spesa
11	3	13	1	9.200	Dati UI1	4.000	A	2	CF1
12	3	13	1	9.200	Dati UI2	4.900	A	2	CF2
13	3	13	1	9.200	Dati UI5	300	B	1	CF3
14	4	13	2	7.850	Dati UI6	4.450	A	3	CF4
15	4	13	2	7.850	Dati UI7	3.400	A	1	CF5

6. Posti auto in comproprietà

Domanda

Nel caso di spesa da suddividere tra dieci posti auto comuni (ogni singolo è comproprietario di 1/10 di un posto auto), ed essendoci tra i proprietari una società (il che genera una "situazione particolare"), l'amministratore indicherà "B" al campo 10 e "0" al campo 26? Il dato verrà riportato nel "foglio informativo" allegato alla dichiarazione precompilata?

Risposta

In generale, se la spesa relativa ad una singola unità immobiliare deve essere ripartita tra più comproprietari, vanno compilati tanti record di dettaglio quanti sono i soggetti a cui è attribuita la spesa. In particolare, l'amministratore di condominio deve compilare, indicando le medesime informazioni riguardanti la singola unità immobiliare, le seguenti sezioni del record di dettaglio: "Dati dell'intervento", "Flag unità immobiliare", "Disponibilità dei dati catastali", "Dati catastali disponibili" e "Situazioni particolari".

La sezione del record di dettaglio "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa", invece, deve essere compilata con dati differenti riferiti ad ogni singolo comproprietario. Tali informazioni, a seconda dei risultati delle verifiche effettuate per la corretta attribuzione dell'onere in dichiarazione (ad esempio coerenza tra l'importo totale della spesa sostenuta dal condominio e l'importo dei bonifici comunicati dalle banche) saranno inserite direttamente nella dichiarazione oppure esposte solo nel foglio informativo.

Nel caso in esame, trattandosi di posti auto e quindi di unità non abitative e ipotizzando che si tratta di unità immobiliari autonomamente accatastate e non si tratta di pertinenze di unità abitative, l'amministratore di condominio deve indicare, per ogni posto auto, al campo 10 il valore "B – Unità non abitativa". Inoltre, qualora uno dei comproprietari sia una società, soggetto non incluso nella platea dei contribuenti destinatari della dichiarazione precompilata, l'amministratore deve compilare un record per ciascun posto auto indicando al campo 23, della sezione "Situazioni particolari", il valore "1" (ipotizzando che non sia stata effettuata la cessione del credito) e non deve compilare la successiva sezione "Dati del soggetto al quale è

stata attribuita la spesa", compreso il campo 28 "Flag pagamento". Pertanto, in presenza di società o studio professionale o altri simili soggetti particolari, che non rientrano tra i destinatari della dichiarazione precompilata, anche se si tratta solo di comproprietari dell'unità immobiliare, per semplificare la compilazione della comunicazione da parte degli amministratori di condominio, i dati dei soggetti a cui sono attribuite le spese non andranno comunicati con riferimento all'intera unità immobiliare.

Se, invece, i posti auto, autonomamente accatastati, sono pertinenze di unità abitative, l'Amministratore, per ciascuna unità abitativa, deve compilare un record per ogni condomino a cui sono state attribuite le spese per l'unità abitativa e i posti auto; nel record vanno indicati i dati catastali dell'unità abitativa, il campo 10 "Flag Unità Immobiliare" va impostato con il valore A, nei campi relativi alle spese attribuite deve essere indicata la spesa riferita al condomino per l'intera unità abitativa e per la quota (1/10) dei posti auto e al campo 11 "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa" va indicato il valore 2 per consentire il corretto calcolo del numero di unità immobiliari presenti nell'edificio ai fini della verifica del limite per edificio previsto per gli interventi di riqualificazione energetica sull'edificio e per gli interventi Sisma-bonus ed Eco-bonus (tipologie 3, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25). Se, infine, uno dei proprietari è una società, nel record relativo all'unità abitativa posseduta, a differenza di quanto precedentemente indicato, il campo 23 della sezione "Situazioni particolari", va valorizzato a "1" (ipotizzando che non sia stata effettuata la cessione del credito) e non deve essere compilata la successiva sezione "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa".

7. Pagamento (totale o parziale) delle quote condominiali

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 26 l'importo della spesa attribuita, in base al piano di riparto, al soggetto il cui codice fiscale è indicato nel campo 25, e non la spesa effettivamente sostenuta. L'informazione relativa al pagamento della quota attribuita deve essere fornita con la compilazione del campo 28 "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 esposte 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.

Domanda

Per indicare un mancato pagamento al 31 dicembre di un "caso particolare" è sufficiente scrivere "0" al campo 28?

Risposta

In presenza di una "situazione particolare", ossia nel caso in cui l'unità immobiliare riguardi soggetti che non rientrano tra i destinatari della dichiarazione dei redditi precompilata (ad esempio nel caso di ufficio o studio professionale), la sezione "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa" non deve essere compilata, ad eccezione del caso in cui sia stata effettuata la cessione del credito. Pertanto, in queste situazioni, come previsto dalle specifiche tecniche, i campi alfanumerici vanno impostati a spazio e i campi numerici, tra cui il campo 28 "Flag Pagamento", vanno impostati a zero.

8. Arrotondamenti degli importi presenti nella comunicazione

Domanda

L'arrotondamento all'euro di tutti gli importi presenti nella comunicazione trasmessa dall'amministratore di condominio potrebbe impedire l'invio della stessa a causa della mancata corrispondenza dell'importo complessivo dell'intervento con la somma dei campi Importo della spesa attribuita al soggetto e Importo spesa unità immobiliare?

Risposta

Tutti gli importi indicati nella comunicazione devono essere arrotondati all'unità di euro, per eccesso se la frazione decimale è uguale o superiore a cinquanta centesimi di euro o per difetto se inferiore a detto limite.

Prima dell'invio del file, il programma di compilazione e la procedura di controllo prevedono la verifica della corrispondenza tra l'Importo complessivo dell'intervento (spese effettuate con bonifico e con modalità diverse dal bonifico) e la somma dei campi *Importo della spesa attribuita al soggetto e Importo spesa unità immobiliare* a cui viene sottratto l'eventuale credito ceduto ai fornitori. Nell'ambito di tale controllo di coerenza degli importi viene applicata una tolleranza di 50 centesimi di euro, per eccesso o per difetto, moltiplicata per il numero dei soggetti comunicati. Tale margine consente di tener conto di eventuali arrotondamenti applicati agli importi comunicati.

9. Soggetto a cui è attribuita la spesa

Domanda

Per individuare il soggetto al quale è attribuita la spesa, da indicare nel campo 25 della comunicazione, l'amministratore di condominio può limitarsi a fare riferimento a quanto comunicatogli dal proprietario dell'appartamento oppure deve tener conto dei soggetti ai quali è intestato il conto bancario/postale utilizzato per il pagamento della quota condominiale?

Risposta

L'amministratore di condominio comunica all'Agenzia delle entrate, quale soggetto a cui è attribuita la spesa, colui che gli è stato indicato come tale dal proprietario. In assenza di comunicazione da parte del proprietario, l'amministratore indica semplicemente quale soggetto a cui è attribuita la spesa il proprietario medesimo. L'amministratore di condominio, quindi, per la compilazione della comunicazione da inviare all'Agenzia delle entrate, non deve tener conto dell'intestazione del conto bancario/postale utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale. Al riguardo, si precisa che nel campo 28 della comunicazione "Flag pagamento" va indicato se il pagamento è stato interamente corrisposto al 31

dicembre dell'anno di riferimento oppure se il pagamento è stato parzialmente o interamente non corrisposto alla medesima data.

10. Condomini minimi

Domanda

Sono tenuti alla comunicazione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni anche gli amministratori dei condomini con numero di condòmini non superiore a otto (cd "condomini minimi")?

Risposta

Se il condominio con condòmini fino a otto ha nominato un amministratore (ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile la nomina dell'amministratore è obbligatoria solo se i condòmini sono più di otto), quest'ultimo è tenuto a comunicare all'Agenzia delle entrate i dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali entro il 16 marzo dell'anno successivo.

Se, invece, i condòmini del cd "condominio minimo" non hanno provveduto a nominare un amministratore, gli stessi non sono tenuti alla trasmissione all'anagrafe tributaria dei dati riferiti agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

11. Software di compilazione

Domanda

È prevista la pubblicazione di un software di compilazione per la trasmissione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali?

Risposta

Sì, con riferimento alla trasmissione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali l'Agenzia delle entrate metterà a disposizione un software per la compilazione e per il controllo.

12. Controllo di coerenza degli importi indicati nella comunicazione

Domanda

Nel documento "Modalità di compilazione per la trasmissione delle comunicazioni delle spese attribuite ai condomini per lavori effettuati sulle parti comuni" viene indicato un controllo di coerenza dell'importo complessivo dell'intervento, in relazione alla somma dei campi "Importo della spesa attribuita al soggetto" e "Importo spesa unità immobiliare". In cosa consiste tale controllo?

Risposta

Con riferimento a ciascun intervento effettuato nel condominio, la somma degli importi indicati nel campo 8 "Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con bonifico" e nel campo 9 "Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico (es. oneri di urbanizzazione)" deve corrispondere alla somma degli importi indicati in tutti i campi 24 "Importo spesa unità immobiliare" e 27 "Importo della spesa attribuita al soggetto" a cui viene sottratto l'eventuale credito ceduto ai fornitori riferiti al medesimo intervento.

Esempio 1

Un condominio, formato da 2 unità immobiliari di cui:

- una ad uso abitativo con 2 comproprietari (CF1 e CF2) che sostengono entrambi le spese
- una ad uso ufficio

sostiene spese per un intervento di recupero del patrimonio edilizio sulle parti comuni per un importo complessivo di 1000 euro (800 euro pagati tramite bonifico e 200 euro relativi ad oneri di urbanizzazione pagati con modalità diverse).

L'amministratore deve inviare una comunicazione con 3 record di dettaglio (di seguito per maggiore chiarezza sono evidenziati solo i campi principali):

N.record	Progressivo intervento	Tipologia intervento	Progressivo edificio	Importo complessivo dell'intervento (spese con e senza bonifico)	Dati catastali dell'unità immobiliare	Situazioni particolari	Importo spesa unità immobiliare	Codice fiscale del soggetto al quale è stata attribuita la spesa	Importo della spesa attribuita al soggetto
1	1	31	800	200	Dati Unità 1	0		CF1	200
2	1	31	800	200	Dati Unità 1	0		CF2	300
3	1	31	800	200	Dati Unità 2	1	500		

L'importo complessivo dell'intervento (Spese effettuate con bonifico + Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico) vale $800 + 200 = 1000$

deve coincidere con la somma di "Importo spesa unità immobiliare" e di "Importo della spesa attribuita al soggetto" cioè $500 + 200 + 300 = 1000$

Si evidenzia che gli importi da indicare nel campo 8 "Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con bonifico" e nel campo 9 "Importo complessivo dell'intervento - Spese effettuate con modalità diverse dal bonifico (es. oneri di urbanizzazione)" possono essere entrambi impostati a zero esclusivamente nel caso di interventi ammessi al Superbonus con aliquota al 110% (campo 5 "Superbonus" impostato a "2") e con ogni record della sezione "DATI DEL SOGGETTO AL QUALE E' STATA ATTRIBUITA LA SPESA " con il campo 29 "Flag Credito ceduto o contribuito mediante sconto" impostato a 2.

Si precisa, infine, che anche in presenza di un campo 29 "Flag Credito ceduto o contribuito mediante sconto" impostato a 2, l'importo della spesa attribuita al soggetto deve sempre essere comprensiva dell'eventuale quota ceduta come credito di imposta ai fornitori o a titolo di contributo mediante sconto.

13. Supercondominio

Domanda

Come deve essere compilata la comunicazione in presenza di supercondominio?

Risposta

Sì, con riferimento alla trasmissione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali l'Agenzia delle entrate metterà a disposizione un software per la compilazione e per il controllo.

Con riferimento alle modalità di compilazione della comunicazione in presenza del cd. "supercondominio" (pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale), si precisa che:

- qualora il supercondominio abbia effettuato tutti i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico, lo stesso invierà un'unica comunicazione all'Agenzia delle Entrate riportando i dati relativi agli interventi con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del supercondominio
- qualora, invece, il supercondominio abbia effettuato i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico sulle parti comuni dello stesso supercondominio, mentre i singoli condomini che lo compongono abbiano effettuato i pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico sulle parti comuni degli stessi condomini, ciascun soggetto (supercondominio e condominio) invierà una comunicazione all'Agenzia delle Entrate riportando i dati relativi agli interventi per i quali ha effettuato i relativi pagamenti, con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del supercondominio/condominio.