

Detrazioni fiscali per lavori condominiali – Il Provvedimento dell'AdE

6 Febbraio 2017

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato, sul proprio sito internet, il Provvedimento che contiene le istruzioni per la trasmissione, da parte degli amministratori di condominio, dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica effettuati su parti comuni condominiali, ai fini della dichiarazione precompilata 2017.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria, con il **Provvedimento n. 19969 del 27 gennaio 2017**, ha fornito le modalità tecniche per trasmettere i dati relativi alle spese sostenute per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali, in attuazione dei nuovi obblighi di comunicazione, previsti dal DM 1° dicembre 2016, per l'elaborazione della dichiarazione precompilata (modelli 730 e Redditi PF).

A tal riguardo, il citato Decreto del MEF, all'art. 2, ha previsto l'**obbligo di trasmissione** all'Agenzia delle Entrate, da parte degli **amministratori di condominio**, di una **comunicazione** contenente i **dati** relativi alle **spese sostenute** nell'anno precedente dal **condominio**, con riferimento agli interventi di: recupero del patrimonio edilizio e riqualificazione energetica su parti comuni condominiali, nonché l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati ad arredare tali spazi.

Tale **comunicazione**, necessaria ai fini dell'elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata, deve essere **inviata entro il 28 febbraio** di ciascun anno (a partire dai dati relativi al 2016) e deve **indicare le quote di spesa imputate** ad ogni singolo **condomino**.

In merito, l'Agenzia delle Entrate, con il Provvedimento del 27 gennaio 2017, ha reso disponibili le **modalità tecniche** per adempiere a tale **obbligo comunicativo**, fornendo le **istruzioni** che gli **amministratori** dovranno seguire per **inviare i dati** relativi alle spese condominiali[1].

Sempre in tal ambito, in occasione dell'incontro con la stampa specializzata (Telefisco 2017), l'Agenzia ha chiarito come vanno inseriti, nella suddetta comunicazione, i dati del proprietario, locatario, comodatario, nonché del familiare convivente che, avendo sostenuto le spese[2], ha comunque diritto alla detrazione.

In particolare, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che, relativamente ad ogni singola unità immobiliare, l'**amministratore deve indicare il codice fiscale** del soggetto al quale è attribuito l'importo della spesa dovuta, ovvero il **possessore o detentore** dell'appartamento (il proprietario, nudo proprietario, titolare di un diritto reale di godimento, locatario o comodatario).

Diversamente, qualora la **spesa vada attribuita** ad un soggetto non rientrante in tale categoria, ad esempio un **familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile, l'amministratore nella comunicazione **deve indicare** il codice relativo ad "**altre tipologie di soggetti**".

[1] Le comunicazioni in esame devono essere effettuate esclusivamente in via telematica:

- direttamente da parte dei soggetti obbligati, mediante il servizio telematico Entratel o Fisconline, in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni;
- oppure tramite gli intermediari abilitati (es. dottori commercialisti, esperti contabili, ecc.), comprese le società del gruppo.

[2] In tal caso occorre che le fatture e i bonifici siano a lui intestati.



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

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

Dispone

1. Soggetti obbligati alla trasmissione

1.1 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.

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.

2.3 Gli archivi contenenti le comunicazioni da trasmettere tramite il servizio telematico dovranno avere dimensioni non superiori ai 3 MegaByte.

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.

4. Termini delle trasmissioni

4.1 Il termine per la trasmissione delle comunicazioni di cui al presente provvedimento è stabilito, dall'articolo 2 del citato decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° dicembre 2016, al 28 febbraio di ciascun anno con riferimento ai dati relativi all'anno precedente.

4.2 Nel caso di scarto dell'intero file contenente le comunicazioni, inviato entro il termine di cui al punto 4.1, il soggetto obbligato effettua un nuovo invio ordinario entro il predetto termine ovvero, se più favorevole, entro i cinque giorni successivi alla segnalazione di errore da parte dell'Agenzia delle entrate.

4.3 Nel caso di trasmissione di codici fiscali non validi entro il termine di cui al punto 4.1, il soggetto obbligato effettua un ulteriore invio ordinario, contenente esclusivamente i dati relativi ai codici fiscali segnalati, entro il predetto termine ovvero, se più favorevole, entro i cinque giorni successivi alla segnalazione di errore da parte dell'Agenzia delle entrate.

4.4 Nei casi diversi da quelli indicati nei punti 4.2 e 4.3, la correzione dei dati trasmessi entro il termine di cui al punto 4.1 deve essere effettuata entro i cinque giorni successivi al predetto termine.

4.5 L'annullamento dei dati trasmessi entro il termine di cui al punto 4.1 è effettuato entro i cinque giorni successivi alla medesima scadenza.

4.6 I dati contenuti nelle comunicazioni inviate entro i termini di cui al presente punto 4 sono utilizzati per la elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate.

5. Trattamento dei dati

5.1 I dati e le notizie, trasmessi nell'osservanza e nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, sono raccolti nei sistemi informativi dell'anagrafe tributaria.

5.2 Essi vengono utilizzati ai fini dell'elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata e per lo svolgimento delle attività di controllo sulle dichiarazioni di cui all'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605, nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali dei contribuenti.

5.3 I dati saranno conservati entro i termini massimi di decadenza previsti in materia di accertamento delle imposte sui redditi, quindi fino al 31 dicembre del sesto anno successivo ad ogni anno d'imposta; allo scadere di tale periodo saranno integralmente e automaticamente cancellati.

6. Sicurezza dei dati

6.1 La sicurezza nella trasmissione dei dati è garantita dal canale di trasmissione del sistema informativo dell'anagrafe tributaria, mediante l'adozione delle misure riguardanti il controllo degli accessi al sistema e la cifratura del canale trasmissivo e dei dati.

6.2 La sicurezza degli archivi del sistema informativo dell'anagrafe tributaria è garantita da misure che prevedono un sistema di autorizzazione degli accessi e di tracciamento e monitoraggio delle operazioni. I dati vengono conservati per il tempo previsto dalla normativa di riferimento.

7. Ricevute

7.1 La trasmissione si considera effettuata nel momento in cui è completata la ricezione del file, a seguito del risultato positivo dell'elaborazione, comunicata mediante una ricevuta contenente il codice di autenticazione per il servizio Entratel o il codice di riscontro per il servizio Fisconline, generati secondo le modalità descritte, rispettivamente, ai paragrafi 2 e 3 dell'allegato tecnico al decreto 31 luglio 1998.

Nella ricevuta sono indicati i seguenti dati:

- a) data e ora di ricezione del file;
- b) identificativo del file attribuito dall'utente;
- c) il protocollo attribuito al file;
- d) il numero delle comunicazioni contenute nel file;

7.2 Il *file* può essere scartato in via preliminare ovvero per incongruenze tra i dati inviati. In entrambi i casi le comunicazioni si considerano non presentate.

7.2.1 Lo scarto in via preliminare avviene per uno dei seguenti motivi, con la comunicazione degli esiti in via telematica all'utente che ha effettuato la trasmissione del *file*:

a) mancato riconoscimento del codice di autenticazione per il servizio Entratel e del codice di riscontro per il servizio Fisconline, in base alle modalità descritte, rispettivamente, ai paragrafi 2 e 3 dell'allegato tecnico al decreto 31 luglio 1998;

b) codice di autenticazione per il servizio Entratel o codice di riscontro per il servizio Fisconline duplicato, a fronte di invio dello stesso *file* avvenuto erroneamente più volte;

c) *file* non elaborabile, in quanto non predisposto utilizzando il software di controllo di cui al punto 3;

d) mancato riconoscimento del soggetto tenuto alle comunicazioni, nel caso di trasmissione telematica effettuata da un intermediario;

e) *file* che presenta errori tali da pregiudicare le informazioni contenute in esso.

7.2.2 Lo scarto per incongruenze tra i dati inviati viene comunicato mediante una ricevuta di scarto, nella quale sono indicati i seguenti dati:

a) la data e l'ora di ricezione del *file*;

b) l'identificativo del *file* attribuito dall'utente;

c) il protocollo attribuito al *file*;

d) il motivo dello scarto.

7.3 Nel caso di trasmissione, nei tracciati *record* di dettaglio, di codici fiscali non validi, detti *record* non vengono acquisiti; la restante parte del *file* viene accolta. In tal caso la ricevuta contiene i dati esposti al punto 8.1 e reca in allegato l'elenco di tali codici fiscali non acquisiti.

7.4 Salvo cause di forza maggiore, le ricevute sono rese disponibili in via telematica entro cinque giorni successivi al momento in cui è completata la ricezione del *file* contenente le comunicazioni.

8. Correzione alle specifiche tecniche

8.1 Eventuali correzioni alle specifiche tecniche di cui all'allegato 1 saranno pubblicate nell'apposita sezione del sito *internet* dell'Agenzia delle entrate e ne sarà data relativa comunicazione.

Motivazioni

Il decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175, all'articolo 3, comma 4, prevede che con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze siano individuati termini e modalità per la trasmissione telematica all'Agenzia delle entrate dei dati relativi alle spese che danno diritto a deduzioni dal reddito o detrazioni dall'imposta diverse da quelle già individuate dallo stesso decreto.

Al riguardo, l'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1° dicembre 2016 ha previsto l'obbligo di trasmissione all'Agenzia delle entrate, da parte degli amministratori di condominio, delle 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. Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini.

Il presente provvedimento, in relazione al quale il Garante per la protezione dei dati personali ha espresso parere favorevole nella riunione del 19 gennaio 2017, individua le modalità tecniche di trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi a tali tipologie di spesa, già rese disponibili in bozza sul sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Riferimenti normativi

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (articoli 57, 62, 66, 67, comma 1, 68, comma 1, 71, comma 3, lettera a), 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (articoli 5, comma 1, e 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (articolo 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 febbraio 2001.

Disciplina normativa di riferimento

Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605

Decreto interministeriale del 18 febbraio 1998, n. 41

Decreto del 26 maggio 1999

Decreto interministeriale del 9 maggio 2002, n. 153

Decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175

Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° dicembre 2016, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 296 del 20 dicembre 2016.

La pubblicazione del presente provvedimento verrà effettuata sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 27 GENNAIO 2017

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA
Rossella Orlandi

Firmato digitalmente

“Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente”