

Roma

16/02/2022

PROT. N. 13/DV/nm

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 13/2022

LORO SEDI

## Oggetto: Comunicazione Amministratori di Condominio

Carissimi,

Fra gli adempimenti fiscali in capo agli **amministratori di condominio**, oltre alla compilazione del quadro AC del modello REDDITI (oppure del quadro K del modello 730), all'effettuazione, per conto del condominio che riveste la qualifica di sostituto d'imposta, delle ritenute alla fonte, all'invio delle connesse certificazioni ai soggetti sostituiti (es. impresa o professionista che abbia prestato servizi al condominio, al quale il condominio abbia pagato somme a titolo di corrispettivo nel corso dell'anno precedente) e all'Agenzia delle Entrate, nonché alla predisposizione del modello 770 condominiale, rientra la gestione delle pratiche degli interventi "**edilizi**" che danno diritto alle detrazioni fiscali.

Al riguardo, gli amministratori di condominio devono comunicare all'**Anagrafe tributaria**, entro il 16 marzo (28 febbraio fino al 2020, salvo proroghe), 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, agli interventi antisismici, di sistemazione a verde, di recupero delle facciate e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli eseguiti sulle parti comuni, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione e le quote di spesa imputate ai singoli condomini (DM 1° dicembre 2016).

Relativamente alle spese sostenute nel corso del **2021**, la comunicazione da parte dell'amministratore di condominio deve essere inviata entro il **16 marzo 2022** (a oggi, infatti, il termine non è stato prorogato).

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 dall'Agenzia delle Entrate. A tal fine gli amministratori possono avvalersi anche degli intermediari abilitati, di cui all'art. 3 del DPR 322/98.

Le **modalità tecniche** di trasmissione all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi agli interventi "edilizi" che consentono di beneficiare di detrazioni fiscali sono state individuate dai provv. dell'Agenzia delle Entrate nn. 19969/2017, 30383/2018, 28213/2019, 1432213/2019, 49885/2021 e 46900/2022.

A partire dalle informazioni relative all'anno **2021**, quindi, le comunicazioni di cui al provv. n. 19969/2017 devono essere effettuate secondo le modalità di compilazione per la trasmissione e le specifiche tecniche contenute nel provv. n. 46900/2022, che recepiscono le modifiche normative introdotte agli artt. 119 e 121 del DL 34/2020.

Tra gli altri dati che devono essere trasmessi, il provv. n. 46900/2022 stabilisce che “devono essere comunque inviati i dati degli interventi che hanno usufruito della detrazione al 110% e per i quali il condominio non ha effettuato pagamenti nell'anno di riferimento per effetto della cessione del credito da parte di tutti i condomini ai fornitori o della fruizione del contributo mediante sconto”, ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020.

È stato inserito, poi, il codice “**28**” per la comunicazione dei dati relativi agli interventi di “**eliminazione delle barriere architettoniche**” che possono beneficiare del superbonus del 110% in qualità di interventi “trainati”, con relativa opzione per la cessione del credito o contributo sotto forma di sconto.

Per la compilazione del campo “Credito ceduto o contributo mediante sconto”, inoltre, è stato previsto un nuovo codice per individuare il caso in cui il contribuente, in relazione a un singolo intervento, ha optato **in parte** per il contributo mediante sconto in fattura e in parte per la cessione del credito a soggetti diversi dai fornitori. Questo campo, infatti, deve essere compilato inserendo:

- “spazio”: se il credito non è cedibile o lo sconto sul corrispettivo non è applicabile;
- “0”: per il “Credito non ceduto o non corrisposto come contributo mediante sconto”;
- “1”: per il “Credito ceduto a soggetti diversi dai fornitori”;
- “2”: per il “Credito corrisposto come contributo mediante sconto o ceduto a fornitori”;
- “3”: per il “Credito corrisposto in parte come contributo mediante sconto o ceduto a fornitori, in parte ceduto a soggetti diversi dai fornitori”.

**La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.**