

Invio comunicazioni telematiche.

Un nuovo adempimento obbligatorio per gli amministratori di condominio

Gli amministratori di condominio sono chiamati a trasmettere per via telematica all'Agenzia una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio.

Da leggere=> [Versamento delle ritenute da parte del condominio. Alcune criticità all'orizzonte](#)

Le nuove istruzioni per l'invio di alcune informazioni utili alla gestione degli oneri detraibili nelle dichiarazioni precompilate 2017 sono state predisposte dal decreto del 1° dicembre scorso del Mef e pubblicate sulla «Gazzetta Ufficiale» n.296.

Le nuove comunicazioni riguardano i dati 2016 utili alla predisposizione della prossima dichiarazione precompilata e comprende le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.

Gli adempimenti fiscali. Ormai è noto, alla luce del [nuovo art.1130 c.c.](#), che tra gli adempimenti fiscali l'amministratore deve porre in essere le incombenze correlate alle funzioni di sostituto di imposta, ossia per conto del [condominio](#) deve effettuare e versare le ritenute compensi attraverso il modello F24, intestato al condominio.

Gli obblighi dell'amministratore	Effettuare e versare le ritenute di acconto, ogni qualvolta corrisponda compensi soggetti alle ritenute fiscali.
	Rilasciare la relativa certificazione (Certificazione Unica).
	Presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (modello 770).
	Versare le imposte dovute (IMU, TARSU, TARI) per eventuali locali di proprietà comune (casa del portiere, locali commerciali dati in locazione).
	Presentare il modello AC di Unico, il modello K del 730, per comunicare all'Agenzia delle entrate l'elenco dei fornitori condominiali e i dati catastali, in caso di interventi di manutenzione per i quali è richiesta la detrazione fiscale
	In caso di presenza di Custode/Portiere dello stabile, è previsto il versamento delle ritenute d'acconto se quest'ultimo intrattiene un rapporto di lavoro dipendente applicando l'Irpef dovuta in riferimento al contratto di lavoro.
	In questo caso l'amministratore sarà tenuto anche alle relative comunicazioni previdenziali e di trattenuta e versamento del relativo fondo di Trattamento di fine rapporto.

Nuovo adempimento obbligatorio per gli amministratori: l'invio previsto entro il 28.02.2017.

La comunicazione in esame riguarda la trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali prevedendo che ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate gli amministratori di condominio trasmettano in via telematica entro il 28 febbraio di ciascun anno, una comunicazione contenente:

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;

I dati relativi all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Chiarimenti Del 9 Dicembre 2016 dell'Agenzia Dell'Entrate per la trasmissione dei dati delle spese edilizie

L'obbligo e l'esenzione della comunicazione	Il condominio con condòmini fino a otto, l'amministratore 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 28 febbraio dell'anno successivo. Se, invece, i condòmini del cd “<i>condominio minimo</i>” 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
Modalità di comunicazione	L'Agenzia delle entrate metterà a disposizione un software per la compilazione e per il controllo.
Modalità di calcolo	Con riferimento a ciascun intervento effettuato nel condominio, la somma degli importi indicati nel campo “Importo complessivo dell'intervento – Spese effettuate con bonifico” e nel campo “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 “Importo spesa unità immobiliare” e “Importo della spesa attribuita al soggetto” riferiti al medesimo intervento.
Dati da comunicare	I dati non saranno limitati ai dati catastali degli immobili oggetto di intervento bensì dovranno dettagliare le singole quote di spesa imputabili a ciascun condomino. In pratica dovrà essere trasmesso l'equivalente del riparto delle spese degli interventi di ristrutturazione, risparmio energetico e bonus mobili, indicando tutti i codici fiscali dei beneficiari della detrazione e le somme a ciascuno imputabili, effettivamente versate entro il 31 dicembre 2016.

Gravi irregolarità fiscali e revoca dell'amministratore di condominio. [L'articolo 1130 del Codice civile, novellato dalla legge n. 220/2012](#), dispone espressamente, al n.5 dell'unico comma, che l'amministratore di condominio deve "eseguire gli adempimenti fiscali" inerenti alla gestione finanziaria del condominio).

Se l'amministratore non ha effettuato quanto imposto dalla legge, in virtù del rapporto di mandato conferitogli dal condominio, potrà incorrere in responsabilità per inadempimento e quindi sarà tenuto al risarcimento dei danni subiti dal condomino.

Difatti [l'art. 1129 c.c.](#) prevede espressamente che “*Nei casi in cui siano emerse grave irregolarità fiscali ... i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore*”. Quindi il primo passo da compiere nel caso di gravi irregolarità commesse dall'amministratore è quello di convocare l'assemblea per revocare il mandato e solo nel momento in cui tale organo non provveda ogni condomino potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria.