



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

10 feb  
2017

SEGNALIBRO | ☆

FACEBOOK | f

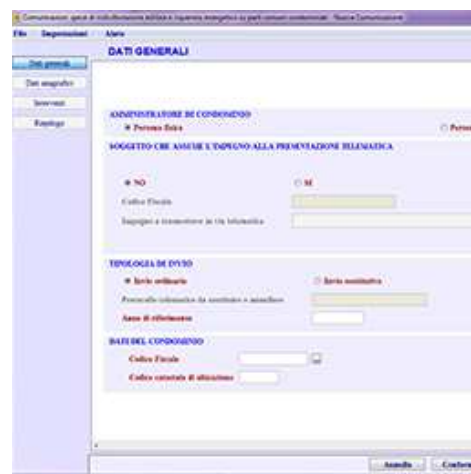
TWITTER | 🐦

## IL FISCO

# Morosi, così la «comunicazione» con i chiarimenti delle Entrate al Sole 24 Ore

di Saverio Fossati

In condominio arriva un nuovo ordine contabile. La «comunicazione» online all'agenzia delle Entrate sulle detrazioni fiscali per le spese di recupero edilizio e risparmio energetico sulle parti comuni deve essere fatta tenendo conto dei pagamenti attribuiti ai condòmini, come del resto chiarito in più occasioni dall'Agenzia.



I dubbi degli amministratori nascono dalla questione dei morosi, cioè dal mancato pagamento di una parte del denaro destinato a pagare chi ha effettuato i lavori. A questo punto si possono delineare **due scenari**. Partiamo dall'esempio di un condominio con 5 condòmini, ciascuno con 200 millesimi, e una spesa preventivata di 100mila euro (20mila a testa), di cui, però, nel 2016, solo 90mila sono state versate sul conto condominiale perché uno dei condòmini ha pagato metà quota, cioè 10mila anziché 20mila. Vediamo

come inserire correttamente i dati nella comunicazione online.

### **L'amministratore paga tutto**

Il primo scenario vede l'amministratore attingere a un fondo di riserva o alla liquidità disponibile del condominio e effettuare nel 2016 **bonifici per complessivi 100mila euro** (recupererà in seguito dal moroso i 10mila euro).

In questo caso, [nel campo 5, "Spese effettuate con bonifico"](#) della schermata "Interventi" indicherà l'importo di 100mila euro. Questo perché, [come spiegano le Entrate](#) «va indicato l'ammontare delle spese pagate dal condominio con bonifico per un determinato intervento entro il 31/12/2016. Per ciascun intervento, la somma delle "Spese effettuate con bonifico" e delle "Spese effettuate con modalità differenti" (es. oneri di urbanizzazione) deve corrispondere alla somma di tutte le quote attribuite ai condòmini per lo stesso intervento».

Quando poi si arriva alle schermate "unità immobiliari/soggetti", [come spiegano le Entrate](#), per ciascuna unità, [nel campo 20 "Importo della spesa attribuita al soggetto"](#) vanno indicate le quote di spesa **attribuite** al condòmino rispetto al totale pagato dal condominio entro il 31 dicembre 2016. Quindi, nel nostro caso, 20.000 euro a tutti e 5 i condòmini.

Nella stessa schermata, [nel campo 21 "Flag Pagamento"](#) va indicato se tali spese siano state o meno pagate dal singolo condòmino entro il 31 dicembre 2016. E in questo caso [va indicato il codice « 1 »](#) perché l'importo effettivamente versato dal «soggetto» moroso (10mila euro) risulta inferiore all'importo attribuito (20mila euro).

Il moroso avrà comunque il diritto di detrarre quanto ancora deve se lo verserà entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa. Quindi, con bonifici effettuati dal condominio nel 2016, entro il 24 luglio 2017 per il 730/2017 o entro il 2 ottobre 2017 per Redditi (ex Unico) 2017.

### **Bonificato solo l'incassato**

Il secondo scenario è quello dell'amministratore che sceglie, per ragioni di rigore contabile o di mancanza di liquidità, di bonificare all'impresa solo quanto ha incassato, cioè 90mila euro. In questo caso, [nel campo 5, "Spese effettuate con bonifico"](#) della schermata "Interventi" indicherà l'importo di 90mila euro.

Poi, nelle schermate unità immobiliari/soggetti, [come spiegano le Entrate al Sole 24 Ore](#) con un preciso "specchietto" ([cliccare qui per](#)

vederlo) , nel campo 20 “Importo della spesa attribuita al soggetto” l’amministratore indicherà 20mila euro per i 4 condòmini in regola e 10mila per il moroso. E indicherà il codice «0» (zero) nel campo 21 “Flag Pagamento ” dato che l’importo attribuito (in questo caso 10mila euro) è stato interamente versato.

### **Più chiarezza**

Tutto questo porterà a una piccola rivoluzione nel mondo condominiale ma anche a una maggiore trasparenza, perché l’amministratore certificherà ai singoli condòmini, anno per anno, solo quanto da loro effettivamente versato nell’anno. Insomma, il principio di questo orientamento delle Entrate sembra essere «detrae chi paga».

E nel caso del primo scenario sarà proprio il codice 1 al campo 21 “Flag pagamento” a evitare complicazioni con la precompilata perché, come chiarito dalle Entrate a Telefisco, «la spesa sarà indicata esclusivamente nel foglio informativo e il contribuente, in presenza delle condizioni di detraibilità previste dalla normativa vigente, potrà modificare la dichiarazione aggiungendo tale onere qualora pagato entro la data di presentazione della dichiarazione».

### **La copia è reperibile**

Le Entrate hanno anche spiegato che, se l’amministratore usa il software sul sito dell’Agenzia, il file compilato è salvato con estensione **.amc** nella cartella Amc presente nella cartella di lavoro scelta dall’utente. Anche il file “inviato”, dopo aver subito il controllo e l’autentica, è salvato nella sottocartella della directory scelta dall’utente come area di lavoro di DesktopTelematico. Inoltre, c’è la possibilità di effettuare dal menu la stampa completa del file in formato pdf.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

---

## **CORRELATI**

### **IL FISCO**

01 Settembre 2015

### **Ci vuole sempre il codice fiscale dello stabile**

---

### **IL FISCO**

28 Agosto 2015