

Obblighi di comunicazione degli amministratori di condominio: chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Nota Redazionale

L'Agenzia delle Entrate, con alcune FAQ pubblicate il 21 febbraio 2025, ha reso alcuni chiarimenti in merito alla comunicazione che gli amministratori di condominio debbono trasmettere all'anagrafe tributaria ex art. 2 D.M. 1.12.2016.

Prima di soffermarsi sul contenuto tali chiarimenti, appare opportuno delineare un quadro generale all'interno del quale gli stessi si innestano.

SUPERBONUS: OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Il Decreto ministeriale del 1° dicembre 2016 interviene, come conferma la sua stessa rubrica, in materia di termini e modalità di trasmissione all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi a due classi eterogenee di spese, ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata dei condòmini. In particolare, escludendo le spese universitarie, ai presenti fini rilevano i dati attinenti alle spese sostenute per:

- 1. Interventi di recupero del patrimonio edilizio**
- 2. Riqualificazione energetica**

Tutte le spese devono essere sostenute per interventi effettuati sulle **parti comuni di edifici residenziali**.

Ai sensi dell'**art.2 del decreto del M.E.F.** in materia di **interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica**, gli **amministratori di condominio** debbono, ai fini della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle Entrate, trasmettere telematicamente all'anagrafe tributaria una comunicazione contenente i dati relativi a tali spese, indicando anche le quote di spesa imputate ai singoli condòmini. Tale obbligo opera a partire dai dati relativi all'anno 2016.

CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - FAQ DEL 21.2.2025.

Tra le risposte fornite dall'Agenzia alle domande più frequenti, appare opportuno soffermarsi su due di esse, le quali sembrano rappresentare eccezioni al quadro generale pocanzi

delineato.

1. ESONERO DALL' OBBLIGO IN CASO DI CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA

Col primo chiarimento, l'Agenzia si occupa dell'esistenza di limiti ovvero di condizioni esimenti per le comunicazioni degli amministratori di condominio. L'Agenzia preliminarmente chiarisce che 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.

Successivamente statuisce che, **ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2024, in via eccezionale**, è stato previsto l'esonero dall'invio della comunicazione nel caso specifico in cui, relativamente alle spese per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni sostenute nell'anno precedente, tutti i condòmini abbiano optato per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto ex art. 121 d.l. 34/2020, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione.

2. CONDOMINI MINIMI: OBBLIGO SUBORDINATO ALLA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

Il secondo chiarimento reso dall'Agenzia è invece relativo ai condomini minimi.

Infatti, in caso di condomini con numero di condomini non superiore a otto, l'obbligo di comunicazione incombente sull'amministratore varia in base alla nomina o meno dell'amministratore stesso.

Si rammenta che, **ai sensi dell'art. 1129 c.c.**, la nomina dell'amministratore di un condominio minimo è solo facoltativa.

Il quadro può essere delineato come segue:

1. Qualora, ai sensi del 1129 del c.c., il condominio minimo abbia nominato un amministratore, quest'ultimo è tenuto a comunicare all'Agenzia i dati relativi agli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali per interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico, entro il 16 marzo dell'anno successivo.

2. Al contrario, invece, se i condomini del condominio minimo non abbiano provveduto a nominare un amministratore, i condomini stessi non sono tenuti a trasmettere all'anagrafe tributaria i dati relativi agli interventi sostenuti sulle parti comuni condominiali.