

SPETT.LE

**ANACI PROVINCIA DI BOLOGNA**  
**ANACI REGIONE EMILIA ROMAGNA**

Bologna, 20 settembre 2018

**Oggetto: RETTIFICA DELLA COMUNICAZIONE DATI PER LA PRECOMPILATA DA PARTE DEL CONDOMINIO**

Come noto, gli amministratori di condominio devono effettuare annualmente l'invio della comunicazione dei dati relativi alle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico effettuati sulle parti comuni del condominio entro il 28 febbraio dell'anno successivo.

L'obbligo, che ricade in capo agli amministratori in carica al 31 dicembre, è stato introdotto con il Decreto MEF del 1/12/2016 è finalizzato alla predisposizione da parte dell'Agenzia Entrate della dichiarazione dei redditi precompilata (modello 730) dei titolari di redditi di lavoro dipendente/ pensione e di taluni redditi assimilati.

Occorre ricordare che ai sensi dell'art.3, comma 5-bis, del D. Lgs. 175/2014, la sanzione prevista di euro 100 per omessa o errata comunicazione dei dati, non si applica se la trasmissione dei dati corretti è effettuata entro i cinque giorni successivi alla scadenza ovvero in caso di segnalazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, entro i cinque giorni successivi alla segnalazione stessa. Se la comunicazione è correttamente trasmessa entro sessanta giorni dalla scadenza (quindi, salvo proroghe, entro il 29 aprile) la sanzione è ridotta a un terzo.

In mancanza di indicazioni dell'AE, in questa sede si affrontano le problematiche relative a possibili variazioni e/o rettifiche dei suddetti dati dovute a modifiche della ripartizione delle quote fra i singoli condomini intervenute successivamente a tale ultimo termine (29 aprile) e ai relativi adempimenti a carico dell'amministratore.

In primo luogo si evidenzia che l'ultima parola sui propri redditi è comunque del contribuente: utilizzare la precompilata messa a disposizione dall'AE è una mera facoltà del contribuente/condòmino, non un obbligo, al quale spetta in ogni caso la verifica dei dati in essa riportati, non solo per quanto concerne le detrazioni relative alle spese sostenute dal condominio ma anche quelle relative, ad esempio, alle spese mediche.

Il contribuente quindi può correggere o non utilizzare (anche se corretta) la propria precompilata predisposta dall'AE presentando il modello 730 o Unico nei modi tradizionali entro i correnti termini attualmente fissati rispettivamente alla data del 23 luglio e del 31 ottobre.

Per consentire ai condòmini la corretta compilazione della dichiarazione dei redditi, sia dell'anno di riferimento che di quelli successivi, a parere di chi scrive, e si ripete, in assenza di indicazioni dell'AE, l'amministratore di condominio dovrà comunicare in modo formale ai condòmini le variazioni intervenute nella ripartizione delle spese dell'anno precedente (consiglierei a tale proposito una raccomandata r/r).

Nel caso in cui la variazione nella ripartizione intervenga dopo i suddetti termini di presentazione (attualmente 23 luglio e 31 ottobre), i singoli condòmini, preso atto dell'apposita comunicazione a loro effettuata dall'amministratore, potranno sanare l'irregolarità (derivante dalla minore o maggiore detrazione spettante) con la presentazione di una dichiarazione integrativa che rettifichi i valori indicati nella dichiarazione originaria. Se la dichiarazione integrativa è a favore del contribuente/condòmino, non sono previste sanzioni di alcun tipo; mentre, in caso di integrativa contenente maggiori imposte o minori crediti (ad esempio nel caso di detrazioni indicate in misura superiore) il contribuente/condòmino dovrà procedere al pagamento della maggiore imposta, degli interessi e della sanzione. Poiché è prevista la possibilità di beneficiare delle riduzioni delle sanzioni previste dal "ravvedimento operoso" di cui all'articolo 13 del D.LGS. n. 472/1997, sono applicabili le riduzioni di legge e quindi, ad esempio, la riduzione a 1/9 del minimo della sanzione (che si riduce al 1,67%) se la

regolarizzazione avviene entro il novantesimo giorno successivo al termine per la presentazione della dichiarazione oppure la riduzione a 1/8 del minimo (3,75%) se la regolarizzazione avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, e così a seguire fino alla possibilità di ravvedimento fino al termine ultimo del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello della scadenza originaria.

Studio Calzolari