

## Bonus in condominio, semplificato l'invio dei dati sulle spese effettuate nel 2023

*Casa. L'agenzia delle Entrate elimina la duplicazione delle comunicazioni per gli immobili nei quali le spese sono state cedute integralmente. Il termine per le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura viene spostato dal 18 marzo al 4 aprile*

Giuseppe Latour Giovanni Parente

L'agenzia delle Entrate elimina le zone di sovrapposizione tra la comunicazione relativa a cessione dei crediti e sconto in fattura e quella che gli amministratori devono presentare annualmente sui lavori effettuati sulle parti comuni dei condomini. È questa, oltre alla proroga dei termini, la novità più rilevante contenuta nei due provvedimenti (2024/53159 e 53174/2024), pubblicati ieri mattina delle Entrate.

Le modifiche non arrivano a sorpresa, ma erano state anticipate; nei giorni scorsi (si veda «Il Sole 24 Ore» del 20 febbraio) il Consiglio nazionale dei commercialisti aveva annunciato la volontà delle Entrate di procedere con gli interventi di proroga e semplificazione in via amministrativa.

Partiamo, allora, dalle proroghe. Come è successo sempre negli ultimi anni, le Entrate hanno spostato in avanti il termine relativo alla comunicazione di cessione del credito e sconto in fattura, relativo alle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2023, nonché alle rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, 2021 e 2022. Ci sarà, insomma, più tempo e non bisognerà chiudere il 18 marzo (il 16 marzo, che è il termine ordinario, è sabato). Le opzioni potranno essere comunicate entro il 4 aprile.

In questo modo, ci saranno un paio di settimane in più per cercare acquirenti in una situazione di mercato che resta difficilissima. Anche se, va detto subito, poi non ci saranno altri rinvii: il termine del 4 aprile è la dead line per raccogliere i dati da inviare a Eurostat per monitorare l'andamento dei conti pubblici. Dopo sarà possibile solo utilizzare la strada della remissione in bonis.

Slitta in avanti anche la comunicazione che gli amministratori di condominio trasmettono ogni anno sui dati relativi «agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali». Anche questa potrà essere inviata entro il 4 aprile.

Per questa seconda comunicazione, però, arriva anche un importante intervento di semplificazione e alleggerimento degli adempimenti. Bisogna ricordare che l'allineamento tra queste scadenze, negli ultimi anni, ha sempre creato grattacapi ai

professionisti. È successo, infatti, che fosse spostato il termine per le opzioni di cessione ma non quello per la comunicazione degli amministratori. In questo modo, nei condomini era necessario inserire dati non ancora assestati, perché oggetto di opzioni ancora da inviare alle Entrate.

Per risolvere queste difficoltà operative e per evitare un invio doppio degli stessi dati all'amministrazione finanziaria, l'Agenzia fa un'importante opera di alleggerimento della comunicazione condominiale. Gli amministratori di condominio, a partire dalle informazioni sulle spese 2023, «sono esonerati - spiega il provvedimento - dalla trasmissione dei dati» relativi ai lavori sulle parti comuni «esclusivamente nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condòmini abbiano optato, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto». Quindi, in caso di cessione e sconto integrale, l'unica comunicazione da effettuare sarà quella di opzione per le cessioni.

Qualora, invece, anche per un solo intervento, almeno uno dei condòmini abbia optato per la detrazione d'imposta, gli amministratori avranno una vita decisamente più complicata e saranno «tenuti alla trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata da tutti i condòmini l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA