



STUDI
COLLA SCARONI
& ASSOCIATI
COMMERCIALISTI e REVISORI



COMUNICAZIONE ADE AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO – SPESE CONDOMINIALI 2023

Disponibile l'applicazione per la comunicazione all'anagrafe tributaria dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali, ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 1° dicembre 2016.

L'ADEMPIMENTO

Gli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento, che ricevono fatture relative a spese per interventi di ristrutturazione su parti comuni di edifici residenziali, sono tenuti a comunicare i dati contenuti nelle stesse all'Agenzia delle entrate in via telematica, entro il 16 marzo di ciascun anno.

CHI E' TENUTO ALLA PRESENTAZIONE DELLA COMUNICAZIONE

Gli amministratori di condominio con riferimento a spese per il recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuate sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo di parti comuni dell'immobile ad oggetto di ristrutturazione, devono comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ad esse.

LE SPESE DA COMUNICARE

La comunicazione riguarda le **spese condominiali** che danno diritto a **detrazione** e che sono state sostenute nell'anno d'imposta a cui si riferisce, riguarda i costi sostenuti nelle seguenti occasioni:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali;

- l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile;
- l'acquisto di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile.

Nell'invio dei dati, l'amministratore deve dettagliare le **quote** a carico di **ciascun condomino**.

MODALITA' E TERMINE DI TRASMISSIONE

La comunicazione deve essere inviata **entro il 16 marzo di ciascun anno** esclusivamente per via **telematica**, utilizzando i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate.

TIPOLOGIE DI INVIO

Gli invii possono essere ordinari, sostitutivi o di annullamento.

- **Invio ordinario:** è la comunicazione con cui si inviano i dati richiesti. È possibile inviare più comunicazioni ordinarie per lo stesso periodo di riferimento. I dati inviati in ogni comunicazione ordinaria successiva alla prima sono considerati in aggiunta a quelli precedentemente comunicati.
- **Invio sostitutivo:** è la comunicazione con la quale si opera la completa sostituzione di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema telematico.
- **Invio di annullamento:** è la comunicazione con cui si richiede l'annullamento di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata o acquisita con esito positivo dal sistema telematico.

CONDOMINIO MINIMO

Se il condominio con condòmini fino a otto ha nominato un amministratore (ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile la nomina dell'amministratore è obbligatoria solo se i condòmini sono più di otto), quest'ultimo 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 "condominio minimo" 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, ad eccezione del caso in cui uno dei soggetti a cui è stata attribuita la spesa abbia effettuato la cessione del credito. In quest'ultimo caso il condomino incaricato dovrà comunicare tutti i dati relativi alle spese riguardanti il condominio minimo, compilando anche le sezioni relative al credito ceduto.

SOGLIE MINIME DI COMUNICAZIONE

Non sono previste soglie minime per la trasmissione del dato né è prevista la possibilità per il singolo condomino di esercitare opposizione all'inserimento dei dati nella dichiarazione precompilata.