



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Comunicazione degli interventi condominiali prorogata al 4 aprile

di Alessandro Bonuzzi

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di Superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

[Scopri di più](#)

Il termine entro il quale gli **amministratori di condominio** sono tenuti a trasmettere all'Agenzia delle entrate i dati delle spese sostenute nel **2023** degli interventi edili o di riqualificazione energetica che hanno riguardato le **parti comuni condominiali**, è stato **posticipato dal 16.3.2024 al 4.4.2024**, ad opera del **provvedimento** del direttore dell'Agenzia delle entrate n. 53174/2024.

Ai fini dell'elaborazione del modello 730/2024 e Redditi 2024 **precompilato**, infatti, l'articolo 2 D.M. 1.12.2016 ha previsto l'obbligo di **trasmissione all'Agenzia delle entrate**, da parte degli amministratori di condominio, delle spese sostenute dal condominio **con indicazione delle quote di spesa imputate ai singoli condòmini**.

Possono essere oggetto di comunicazione, anche i dati relativi allo **sconto in fattura o cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante a ciascun condòmino. In particolare, dalla prossima comunicazione, in presenza di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito:

- se **tutti i condòmini hanno optato**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto, l'amministratore di condominio è **esonerato** dalla trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni;
- se anche per un **solo intervento**, almeno **uno dei condòmini** ha optato per la **detrazione d'imposta**, l'amministratore di condominio è tenuto 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 in fattura**.

Con particolare riguardo al **condominio minimo**, ossia al condominio con fino a 8 condòmini, non obbligato quindi alla nomina dell'amministratore ai sensi dell'[articolo 1129 cod. civ.](#), laddove sia stato comunque nominato un **amministratore**, quest'ultimo è tenuto ad assolvere l'**obbligo di invio dei dati in esame sulla base delle regole ordinarie appena ricordate**.



Se, invece, i condòmini del condominio minimo **non hanno provveduto a nominare un amministratore**, sulla base di una **faq** dell’Agenzia delle entrate del **23.3.2022**, i condòmini non sarebbero tenuti alla trasmissione dei dati **“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 condòmino incaricato (del condominio minimo) dovrà comunicare tutti i dati riguardanti i detti interventi eseguiti sulle parti comuni del condominio compilando anche le sezioni relative al credito ceduto”**. In altri termini, a detta dell’Amministrazione finanziaria, i condòmini di un **condominio minimo senza amministratore non sono tenuti alla trasmissione dei dati riferiti agli interventi edilizi effettuati sulle parti comuni dell’edificio**, salvo nel caso in cui uno dei soggetti a cui è stata attribuita la spesa abbia effettuato la **cessione del credito** (oppure, ragionevolmente, anche se ciò non è esplicitato nella faq, abbia fruito dello **sconto in fattura**). In quest’ultima ipotesi, il condòmino incaricato sarebbe tenuto a **comunicare tutti i dati relativi alle spese riguardanti il condominio minimo**, con compilazione anche delle **sezioni relative al credito ceduto**.

Tuttavia, alla luce del provvedimento del 21.2.2024, tale linea interpretativa sposata dall’Agenzia delle entrate, già di per sé **non condivisibile** siccome rappresentativa di una richiesta esuberante rispetto alle ridotte dimensioni di un condominio minimo, **dovrebbe ritenersi superata**.

Ora, infatti, perfino l’amministratore di condominio è **esonerato** dall’invio della comunicazione dei dati nel caso in cui 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.

Sarebbe **paradossale** imporre l’adempimento a un soggetto, il condòmino, non amministratore di professione, laddove **uno dei soggetti a cui è stata attribuita la spesa abbia optato per la cessione del credito** o per lo sconto in fattura.

Ciò è ancor più vero nelle ipotesi, tutt’altro che rare, in cui **tutti i condòmini del condominio minimo hanno effettuato per sé gli adempimenti necessari per fruire dell’agevolazione** (intestazione delle fatture, pagamento delle fatture, opzione di cessione del credito/sconto in fattura), senza la nomina di un “condòmino incaricato”. In tal caso, infatti, tutte le informazioni sono **già a disposizione** dell’Agenzia delle entrate.

All’atto pratico, infine, è bene evidenziare che **l’omessa trasmissione dei dati in esame non determina la perdita del diritto all’agevolazione**.