

N. 8 del 7 marzo 2025

FISCO E IMMOBILI

DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Comunicazioni dell'amministratore di condominio (1)

Come noto, l'art. 2 del d.m. 1.12.2016, ai fini dell'elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata, ha previsto l'obbligo di trasmissione all'Agenzia delle entrate, da parte degli amministratori di condominio, entro il 16 marzo di ciascun anno, i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione e con indicazione delle quote di spesa imputate ai singoli condòmini con le modalità previste con provvedimento dell'Agenzia delle entrate. In vista dell'invio della comunicazione relativa alle spese dell'anno 2024 (da effettuarsi entro il prossimo 17 marzo, cadendo il 16 di domenica), l'Agenzia delle entrate ha pubblicato sul proprio sito una serie di domande e risposte per chiarire le casistiche più frequenti.

Innanzitutto ha chiarito che non sono previste soglie minime per la trasmissione dei dati, né è prevista la possibilità per il singolo condomino di esercitare opposizione all'inserimento dei dati nella dichiarazione precompilata, ricordando che, in via eccezionale con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 21.2.2024, è stato previsto l'esonero dall'invio della comunicazione dei dati 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.

Comunicazioni dell'amministratore di condominio (2)

L'Agenzia delle entrate – sempre in ordine alla comunicazione dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni ai fini della precompilata di cui all'articolo sopra pubblicato – ha tenuto a precisare come occorra comportarsi in caso dei cd. condominii minimi che sono, secondo l'interpretazione delle Entrate, i condominii con il numero di condòmini non superiore a otto. Di seguito la risposta dell'Agenzia: "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 16 marzo 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".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

DICHIARAZIONE DEI REDDITI

Comunicazioni dell'amministratore di condominio (3)

In merito alla questione se, per individuare il soggetto al quale è attribuita la spesa, da indicare nel campo 25 della comunicazione di cui agli articoli sovrastanti, l'amministratore di condominio possa limitarsi a fare riferimento a quanto comunicatogli dal proprietario dell'appartamento oppure debba tener conto dei soggetti ai quali è intestato il conto bancario/postale utilizzato per il pagamento della quota condominiale, le Entrate hanno precisato quanto segue.

L'amministratore di condominio deve comunicare all'Agenzia delle entrate, quale soggetto a cui è attribuita la spesa, colui che gli è stato indicato dal proprietario. In assenza di comunicazione da parte del proprietario, l'amministratore deve indicare semplicemente il proprietario quale soggetto a cui è attribuita la spesa. L'amministratore di condominio, quindi, per la compilazione della comunicazione da inviare all'Agenzia, non deve tener conto dell'intestazione del conto bancario/postale utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale. Al riguardo, infine, le Entrate hanno precisato che nel campo 28 della comunicazione "Flag pagamento" va indicato se il pagamento sia stato interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento oppure se il pagamento sia stato parzialmente o interamente non corrisposto alla medesima data.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Imu 2025: acconto

Il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ha pubblicato sul proprio sito una serie di Faq relative alle novità per l'Imu 2025 in relazione all'obbligo per i Comuni di deliberare le aliquote Imu utilizzando il nuovo prospetto informatico (cfr., da ultimo, *Focus Confedilizia* n. 34 del 4.10.2024).

In merito alle modalità di versamento dell'acconto dell'Imu per l'anno 2025, il Dipartimento ha precisato che "in virtù di quanto previsto dall'art. 1, comma 762, della legge n. 160 del 2019, il versamento della prima rata dell'IMU per l'anno d'imposta 2025 deve essere eseguito entro il 16 giugno 2025 ed è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente". Ha poi evidenziato che "in sede di conguaglio il contribuente dovrà pagare l'imposta sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto pubblicato nel sito Internet www.finanze.gov.it", precisando infine che, se al momento del versamento dell'acconto risulta già pubblicato, sul predetto sito Internet, il prospetto con il quale il Comune approva le aliquote dell'Imu per l'anno 2025, il contribuente può determinare l'imposta applicando le nuove aliquote pubblicate.

Esenzione abitazione principale

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 5445 depositata l'1.3.2025, in tema di abitazione principale ed esenzione Imu, ha enunciato il seguente principio di diritto:

«In materia di IMU, alla luce del coordinamento sistematico tra l'art. 9, comma 1, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (a cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214), che individua i soggetti passivi dell'imposta, e gli artt. 8, comma 3, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, e dell'art. 13, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, che esentano da imposta l'abitazione principale (in presenza di determinati requisiti, soggettivi ed oggettivi), si desume che l'esenzione in parola spetta in via esclusiva alle persone fisiche che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento sull'immobile destinato ad abitazione e che abbiano ivi fissato la dimora abituale e la residenza anagrafica; ne consegue che tale beneficio non può competere ad una società, anche nell'ipotesi in cui un amministratore o un socio, in qualità di mero detentore a titolo personale, abbia destinato ad abitazione, fissandovi la dimora abituale e la residenza anagrafica, un immobile su cui la società amministrata o partecipata sia titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento, ostandovi la inscindibilità tra la titolarità del diritto presupposto ed il godimento abitativo dell'immobile in capo al medesimo soggetto».



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

Mancata approvazione del prospetto aliquote Imu

IMU

Nell'ambito delle FAQ in tema di Imu e nuovo prospetto delle aliquote, pubblicate sul sito del Dipartimento delle finanze, tra gli altri chiarimenti forniti, sono state anche indicate le conseguenze della mancata approvazione del prospetto nei termini e secondo le modalità stabilite dalla l. n. 160 del 2019. "In virtù di quanto espressamente stabilito – si legge – dall'art. 1, comma 767, ultimo periodo, della legge n. 160 del 2019, per il primo anno di applicazione obbligatoria del Prospetto, in deroga all'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 e al terzo periodo dello stesso comma 767, in mancanza di un Prospetto adottato secondo le modalità stabilite dal comma 757 del medesimo art. 1 e pubblicato nel termine previsto dal successivo comma 767, si applicano le aliquote di base di cui ai commi da 748 a 755 del citato art. 1 della legge n. 160 del 2019".

Viene poi precisato che le aliquote di base continuano ad applicarsi sino a quando il Comune non approvi una prima delibera secondo le modalità sopra indicate. Alla luce delle richiamate disposizioni, pertanto, il Comune, per l'anno d'imposta 2025, al fine di non incorrere nell'applicazione delle aliquote di base, dovrà procedere ad adottare un'espressa delibera da parte dell'organo competente, non potendo operare – stante la deroga contenuta nel citato comma 767 della l. n. 160/2019 – il combinato disposto di cui all'art. 1, comma 169, della l. n. 296/2006 e dello stesso comma 767, terzo periodo, in forza del quale, in caso di mancata approvazione e pubblicazione nei termini di legge, trovano applicazione le aliquote vigenti nell'anno precedente. Le aliquote di base si applicano anche alle fattispecie per le quali il Comune abbia stabilito, nelle delibere degli anni precedenti, la c.d. maggiorazione sino allo 0,08 per cento (aliquota dell'Imu oltre la misura massima dello 0,6 per cento per le abitazioni di categoria catastale A1/A8/A9 e dell'1,06% per gli immobili diversi da queste ultime), nel rispetto dei requisiti fissati dall'art. 1, comma 755, della l. n. 160/2019. Il Ministero ha pure ricordato che, in ogni caso, la predetta maggiorazione può essere adottata solo se, come previsto dallo stesso comma 755, il Comune l'avesse applicata nell'anno 2015, confermata fino all'anno 2019 e, per l'anno 2020 (primo anno di applicazione della nuova disciplina dell'Imu recata dalla legge n. 160 del 2019), fosse stato approvato il medesimo aumento dell'imposta. La stessa disposizione prevede, inoltre, che detti "Comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento".

CHI SIAMO

Confedilizia – Confederazione italiana proprietà edilizia – è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.