



Arrivano ufficialmente le proroghe dei termini per l'invio delle comunicazioni delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito e delle comunicazioni a carico degli amministratori di condominio per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni residenziali. Entrambe le comunicazioni sono state posticipate dal 16 marzo 2024 al 4 aprile 2024. Con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate protocollo n. 2024/53159 del 22 febbraio 2024, in linea con quanto già accaduto negli scorsi anni, viene prorogato al 4 aprile 2024 il termine ordinario di scadenza delle comunicazioni finalizzate all'esercizio delle opzioni di cui all'articolo 121 del Decreto Legge n. 34 del 2020, di cui al punto 4.1 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate protocollo n. 2022/35873 del 3 febbraio 2022, relativamente alle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2023, nonché alle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, 2021 e 2022. Non si tratta di una novità assoluta. Le comunicazioni in scadenze nell'anno 2023, relative alle spese sostenute nel 2022 e alle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020 e 2021, erano state prorogate al 31 marzo 2023. Lo stesso era accaduto l'anno precedente, con riferimento alle spese sostenute nel 2021 e alle rate residue non fruitive delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, quando il termine era stato fissato in via straordinaria al 29 aprile 2022. In tema di annullamento/sostituzione delle comunicazioni il Provvedimento del 3 febbraio 2022 dispone che la Comunicazione può essere annullata entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta; entro lo stesso termine, inoltre, può essere inviata una Comunicazione interamente sostitutiva della precedente. In particolare con il successivo Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate protocollo

2022/202205 del 10 giugno 2022 è stato chiarito che le comunicazioni da inviare entro il termine ordinario di cui al punto 4.1, trasmesse nel mese di marzo, possono essere annullate o sostituite entro il successivo 5 aprile e le eventuali comunicazioni sostitutive non possono più essere annullate o sostituite dopo tale data. Ne consegue che, adottando la medesima linea, le comunicazioni trasmesse entro il nuovo termine ordinario fissato al 4 aprile 2024, nel mese di aprile 2024, potranno essere annullate o sostituite entro il 5 maggio. Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate protocollo n. 53174/2024 del 22 febbraio 2024, esclusivamente con riferimento alle spese sostenute nel 2023, viene fissato al 4 aprile 2023 anche il termine previsto per le comunicazioni all'anagrafe tributaria, a carico degli amministratori di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento, dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° dicembre 2016. Inoltre, a tal fine, viene introdotta una causa di esonero. A partire dalle informazioni relative all'anno 2023 gli amministratori di condominio saranno esonerati dalla trasmissione se, 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. Tuttavia qualora anche un solo beneficiario sulle parti comuni abbia optato per la detrazione d'imposta, la trasmissione sarà necessaria e riguarderà tutti 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. L'introduzione di tale causa di esonero, alle condizioni descritte, solleva dalla comunicazione i condòmini del cd "condominio minimo" (con meno di otto condòmini) nel caso in cui non sia stato nominato l'amministratore. Con una Faq pubblicata sul proprio sito istituzionale, l'Agenzia delle Entrate, nella fattispecie appena descritta (condominio minimo senza amministratore), ha "imposto" l'obbligo di comunicazione, a carico del condomino incaricato in assenza dell'amministratore di condominio, nel caso in cui almeno uno dei soggetti a cui è stata attribuita la spesa abbia effettuato la cessione del credito. Ora, con l'introduzione della suddetta causa di esonero, se tutti i condòmini hanno esercitato le opzioni di cui all'articolo 121 del Decreto Legge n. 34 del 2020, i condòmini del cd. "condominio minimo" non dovranno effettuare alcuna comunicazione.



Per qualsiasi informazione non esiti a contattarci, siamo come sempre, a sua disposizione.

Cordiali saluti

TBG STUDIO - STUDIO RECCINI – STUDIO RIPAMONTI