



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

*Il Centro Studi Nazionale*

## **LE NOVITA' FISCALI PER IL 2017**

*La Legge di Bilancio 2017 ed il recente Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze hanno introdotto molte novità in materia condominiale. Su alcune di queste, che comportano ulteriori adempimenti per gli Amministratori di condominio, sono sorti dubbi interpretativi per i quali bisognerà aspettare i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate.*

*In attesa che i vari quesiti vengano risolti il CSN ha elaborato una prima informativa che riguarda:*

- 1. Le Detrazioni Fiscali per gli Interventi di Ristrutturazione, per il Risparmio Energetico e per gli Interventi Antisismici;*
- 2. La Trasmissione Telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di Riqualificazione Energetica;*
- 3. Il versamento della Ritenuta 4% sui "corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore";*
- 4. Tracciabilità dei pagamenti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi.*

*Nei prossimi giorni il CSN invierà successivi approfondimenti.*

*Per quanto riguarda la trasmissione telematica dei dati relativi alle detrazioni fiscali, l'ANACI sta predisponendo, tramite il CAF, i relativi moduli per poter effettuare l'adempimento, che saranno disponibili direttamente dal sito Nazionale.*



1970

00192 ROMA - Via Cola di Rienzo 212

Tel: 06/3214963 - 3215399 - Fax: 06/3217165

E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

***Il Centro Studi Nazionale***

*Verrà inviato, sempre a cura del CSN, un fac-simile di modello da utilizzare per la richiesta dei dati relativi ai beneficiari delle detrazioni fiscali da utilizzare per la relativa trasmissione telematica.*

ANACI



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

*Il Centro Studi Nazionale*

## **1. Le DETRAZIONI FISCALI per gli Interventi di Ristrutturazione, per il Risparmio Energetico e per gli Interventi Antisismici**

Con il nuovo anno è entrata in vigore la Legge di Bilancio 2017 che ha introdotto alcune novità per il condominio che riguardano principalmente le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie, il risparmio energetico e gli interventi antisismici.

La Legge di Bilancio 2017 (Legge 11 dicembre 2016, n.232; GU n.297 del 21/12/2016), che da quest'anno ricomprende anche la ex legge di stabilità, prevede non solo un'ulteriore proroga al 31/12/2017 del BONUS 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ma soprattutto una proroga a 5 anni (fino al 2021) dell'ECOBONUS e del BONUS per gli interventi antisismici nelle zone ad alto rischio sismico.

Vediamo, quindi, in dettaglio, le novità:

### **INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO - NOVITA':**

- Proroga del bonus fiscale "50%" al 31 dicembre 2017

Intervento	Percentuale Detrazione	Importo Detrazione	Termine Prorogato dalla Legge di Bilancio 2017	Ripartizione Temporale della Detrazione
Manutenzione Ordinaria su parti comuni edificio residenziale	50%	€ 96.000,00	<b>Al 31/12/2017</b>	10 anni
Manutenzione Straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia	50%	€ 96.000,00	<b>Al 31/12/2017</b>	10 anni
Impianti Elettrici ed a Metano	50%	€ 96.000,00	<b>Al 31/12/2017</b>	10 anni



1970

00192 ROMA - Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 - 3215399 - Fax: 06/3217165

E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

***Il Centro Studi Nazionale***

Eliminazione Barriere Architettoniche	50%	€ 96.000,00	<b>Al 31/12/2017</b>	10 anni
Cablatura Edifici e simili	50%	€ 96.000,00	<b>Al 31/12/2017</b>	10 anni
Prevenzione Furti	50%	€ 96.000,00	<b>Al 31/12/2017</b>	10 anni
Prevenzione Infortuni e malattie (amianto)	50%	€ 96.000,00	<b>Al 31/12/2017</b>	10 anni
Eventi calamitosi	50%	€ 96.000,00	<b>Al 31/12/2017</b>	10 anni

### **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA-NOVITA':**

- *Proroga del bonus fiscale al 31 dicembre 2021 per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;*
- *Incremento della detrazione al "70%" e proroga fino al 31/12/2021 per gli interventi che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza maggiore al 25% della superficie lorda dell'edificio, per tali interventi il limite di spesa è stato ridotto ad € 40.000,00;*
- *Incremento della detrazione al "75%" e proroga fino al 31/12/2021 per gli interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica e che conseguono almeno la qualità media di cui al Decreto Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015, per tali interventi il limite di spesa è stato ridotto ad € 40.000,00;*
- *Per gli interventi che danno diritto alla detrazione 70%-75%, dal 1° gennaio 2017, i soggetti beneficiari, e non solo gli "incapienti", possono, in luogo della detrazione, optare per la cessione del corrispondente credito ai*



1970

00192 ROMA - Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 - 3215399 - Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

*fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione.*

Intervento	Percentuale Detrazione	Importo Detrazione	Termine Prorogato Dalla Legge di Bilancio 2017	Ripartizione Temporale della Detrazione
Riqualificazione Energetica Totale (Art.1 c.344 L.296/2006)	65%	€ 100.000,00	<b>Al 31/12/2021</b>	10 anni
Interventi su strutture opache verticali e orizzontali (coperture, pareti esterne e solai), serramenti ed infissi. (Art.1 c.345 L.296/2006)	65%	€ 60.000,00	<b>Al 31/12/2021</b>	10 anni
Installazione Pannelli Solari (Art.1 c.346 L. 296/2006)	65%	€ 60.000,00	<b>Al 31/12/2021</b>	10 anni
Sostituzione Impianti di Riscaldamento (Art.1 c.347 L. 296/2006)	65%	€ 30.000,00	<b>Al 31/12/2021</b>	10 anni
<b>Interventi che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza &gt;25% della superficie disperdente lorda (Legge di Bilancio 2017)</b>	<b>70%</b>	<b>€ 40.000,00 (moltiplicato il numero delle unità immobiliari)</b>	<b>Al 31/12/2021</b>	10 anni
<b>Interventi atti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguono almeno la qualità media ex DM 26/6/2015. (Legge di Bilancio 2017)</b>	<b>75%</b>	<b>€ 40.000,00 (moltiplicato il numero delle unità immobiliari)</b>	<b>Al 31/12/2021</b>	10 anni



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale

*Il Centro Studi Nazionale*

### **INTERVENTI ANTISISMICI - NOVITA':**

- Proroga del bonus fiscale “50%” al 31 dicembre 2017;
- Proroga del bonus fiscale “50%” al 31 dicembre 2021 per interventi ad edifici nelle zone sismiche ad alta pericolosità ( zone 1-2-3 di cui all’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20 marzo 2003);
- Ripartizione della Detrazione Fiscale in 5 quote annuali per le zone ad alto rischio (zona 1-2-3);
- Incremento della detrazione al “75%” per gli interventi su edifici nelle zone ad alto rischio (zone 1-2-3) dai quali derivi una riduzione del rischio sismico ed il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- Incremento della detrazione al “85%” per gli interventi su edifici nelle zone ad alto rischio (zone 1-2-3) dai quali derivi una riduzione del rischio sismico ed il passaggio a due classi di rischio inferiore;
- Allargamento alla zona 3 di cui all’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20 marzo 2003 dei benefici della proroga a cinque anni e dei bonus 75% ed 85%;
- Per gli interventi che danno diritto alla detrazione 75%-85%, dal 1° gennaio 2017, i soggetti beneficiari, e non solo gli “incapienti”, possono, in luogo della detrazione, optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione.

Intervento	Percentuale Detrazione	Importo Detrazione	<b>Termine Prorogato Dalla Legge di Bilancio 2017</b>	Ripartizione Temporale Della Detrazione
Misure Antisismiche	50%	€ 96.000,00 (moltiplicato per il numero unità immobiliari)	<b>Al 31/12/2017</b>	10 anni



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

Misure Antisismiche nelle zone sismiche ad alta pericolosità ( zone 1-2-3)	50%	€ 96.000,00 (moltiplicato per il numero unità immobiliari)	<b>Al 31/12/2021</b>	<b>5 anni</b>
Interventi su edifici in zone sismiche ad alta pericolosità ( zone 1-2-3) con passaggio ad una classe di rischio inferiore	<b>75%</b>	€ 96.000,00 (moltiplicato per il numero unità immobiliari)	<b>31/12/2021</b>	<b>5 anni</b>
Interventi su edifici nelle zone sismiche ad alta pericolosità ( zone 1-2-3) con passaggio a due classi di rischio inferiore	<b>85%</b>	€ 96.000,00 (moltiplicato per il numero unità immobiliari)	<b>Al 31/12/2021</b>	<b>5 anni</b>



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

## **2. La Trasmissione Telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di Riqualificazione Energetica**

*Il Decreto Del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1 dicembre 2016 ha introdotto all'art.2 (Trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali), un nuovo adempimento a carico degli Amministratori di condominio, consistente nella trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate dei dati riguardanti tali spese, sostenute nel 2016 dal condominio, dati destinati ad implementare le informazioni per la "dichiarazione precompilata".*

*Il termine per tale invio è il 28 febbraio di ciascun anno.*

*Oggetto della comunicazione saranno le spese di recupero edilizio e di riqualificazione energetica, nonché le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.*

*L'Amministratore di condominio dovrà indicare la quota di spesa imputata a ciascun Condomino, in modo che possa essere attribuito a ciascun contribuente la detrazione IRPEF relativa alla spesa a carico dello stesso.*

***Tale nuovo adempimento riguarda i dati relativi al 2016, necessari per l'elaborazione del Modello 730/2017 e del Modello Unico Persone Fisiche 2017 precompilati.***

***La prima scadenza è il prossimo 28 febbraio 2017.***

***Tale obbligo riguarda gli Amministratori in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento.***

*Le modalità tecniche di trasmissione telematica sono stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.*



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale

***Il Centro Studi Nazionale***

***Per quest'anno, come in tutti i casi di primo invio, trova applicazione l'art.3, comma 5-ter, Dlgs. 175/2014, che prevede, per gli invii effettuati nel primo anno previsto per la trasmissione all'Agenzia delle Entrate, dei dati e delle certificazioni utili alla predisposizione delle dichiarazioni precompilate, la mancata applicazione delle sanzioni (€100,00 per ciascuna comunicazione fino ad un massimo di € 50.000,00), nei casi di lieve tardività o di errata trasmissione dei dati stessi, se l'errore non determina un'indebita fruizione di detrazioni o deduzioni nella dichiarazione precompilata.***

*Tale Decreto fa riferimento ai soli "Condomini" ma risulta evidente che riguardi tutti i contribuenti beneficiari di tale detrazione (condomini e familiari, titolari di diritti reali di godimento, possessori e/o detentori dell'immobile e familiari, purché abbiano sostenuto le relative spese).*

***La comunicazione dovrà contenere informazioni riguardanti:***

- *soggetto tenuto alla comunicazione: Amministratore di condominio (persona fisica o soggetto diverso da persona fisica);*
- *dati identificativi del condominio;*
- *tipo di intervento (intervento di recupero del patrimonio edilizio, arredo degli immobili ristrutturati, intervento di risparmio energetico, tipologia dell'intervento di risparmio energetico);*
- *costo complessivo dell'intervento (l'ammontare del bonifico o dei bonifici effettuati dal condominio nell'anno di riferimento);*
- *elenco delle unità immobiliari interessate dall'intervento; Per ogni unità immobiliare devono essere indicati i codici fiscali dei possessori o detentori beneficiari della detrazione con la quota di spesa attribuita a ciascuno;*



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

***Il Centro Studi Nazionale***

*inoltre, andrà evidenziato se la quota imputata è stata effettivamente versata.*

ANACI



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

*Il Centro Studi Nazionale*

### **3. Il versamento della Ritenuta 4% sui “corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore”**

*La Legge di Bilancio 2017 ha introdotto una nuova modalità di versamento della ritenuta IRPEF 4%, effettuata dal condominio in qualità di sostituto di imposta nei confronti dell'appaltatore. Il comma 2-bis, aggiunto all'art. 25-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600, prevede che **“Il versamento della ritenuta di cui al comma 1 è effettuato dal condominio quale sostituto d'imposta quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunga l'importo di euro 500. Il condominio è comunque tenuto all'obbligo di versamento entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno anche qualora non sia stato raggiunto l'importo stabilito al primo periodo”**.*

*Il versamento, quindi, della ritenuta del 4 per cento sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratto d'appalto di opere e servizi, va effettuato al raggiungimento dell'importo di € 500. In questo caso, quindi, la ritenuta andrà versata nei tempi e nei modi attualmente in vigore (entro il 16 del mese successivo a quello in cui viene effettuato il pagamento della fattura). Nel caso in cui, invece, tale importo non venga raggiunto, il versamento dovrà essere effettuato entro il 30 giugno ed entro il 20 dicembre. Dalla lettura sembrerebbe che rimanga la possibilità di versare le ritenute al di sotto della soglia di 500 euro entro il 16 del mese successivo.*

*Tale novità non riguarda, invece, le altre ritenute.*



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

***Il Centro Studi Nazionale***

*Alcuni dubbi riguardano il versamento delle ritenute operate tra il 20 dicembre ed il 31 dicembre di ciascun anno, così come il versamento cumulativo alle date del 30 giugno e 20 dicembre e dubbi se l'importo di € 500,00 riguardi le ritenute operate in ciascun mese. Per questi come per altri dubbi bisognerà attendere i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate.*

ANACI



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale

*Il Centro Studi Nazionale*

#### **4. Tracciabilità dei pagamenti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi.**

*A partire dal 1° gennaio 2017 **“il pagamento dei corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratto d’appalto di opere e servizi deve essere eseguito dai condomini tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati ovvero secondo altre modalità idonee a consentire all’amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze”**. E’ quanto prevede il comma 2-ter dell’art. 25-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600, comma introdotto dalla Legge di Bilancio 2017. Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati solo con bonifici o assegni non trasferibili, è vietato quindi l’uso del contante per i corrispettivi a ditte per prestazioni derivanti da contratto d’appalto di opere e servizi (servizi pulizia, manutenzioni etc.).*

*L’inosservanza a tale disposizione comporterà una sanzione prevista dal comma 1 dell’art.11 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n.471 (sanzione da € 250 ad € 2.000).*



1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



1974