

42° ANNO

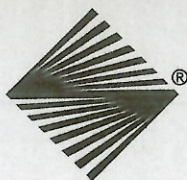
La voce dell'Associazione Amministratori Condominiali Immobiliari - Milano

l'amministratore

INFORMAZIONI PRATICHE PER CONDOMINI E INQUILINI



Carnevale Ambrosiano - Milano



ANACI

MILANO

Associazione
Nazionale
Amministratori
Condominiali e
Immobiliari

Anno XLII - n. 2 - Febbraio 2017 - 5 Euro

MANCATO RISPETTO DEL TERMINE DI TRASMISSIONE DEI DATI RELATIVI ALLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Alberto Maria Gaffuri

Le conseguenze sanzionatorie

Il d.m. 1.12.2016, in applicazione dei precetti recati dal d.lgs. n. 175/2014, stabilisce, a partire dai dati relativi al 2016, che gli amministratori di condominio devono trasmettere in via telematica all'Agenzia delle entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno, una comunicazione riguardante le spese sostenute nell'anno precedente dal condominio, con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica eseguiti 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. Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini.

Dopo le accorate e giustificate proteste delle associazioni di categoria dirette a denunciare sia le difficoltà operative intrinseche di questo nuovo e improvviso adempimento sia, appunto, la sua tempistica troppo stringente, l'Agenzia delle Entrate con un succinto comunicato stampa del 21.2.2017, ha concesso, solo per questo anno, una settimana di tempo in più per fornire le informazioni, proclamando che riterrà valide le trasmissioni di dati che avverranno entro il 7 marzo 2017, con ulteriori esigue concessioni.

Il modo di procedere dell'Agenzia per soddisfare le pressanti richieste di proroga – consentendo però una dilazione temporale estremamente contenuta* – è, nella sua semplicistica sbrigatività e nella sua veste appositamente informale, foriero di rilevanti perplessità.

Il comunicato stampa non è una fonte precettiva e, quindi, non potrebbe certo derogare ad un termine stabilito da un testo normativo, anche se di rango inferiore alla legge, come è il decreto ministeriale.

* L'Agenzia sostiene che la scelta della nuova data è stata resa necessaria per venire incontro alle esigenze rappresentate dagli amministratori, senza comunque compromettere la tempistica per l'elaborazione della dichiarazione precompilata riguardante i redditi delle persone fisiche.

Inoltre, il decreto che fissava (e che fissa tuttora, visto che non è stato modificato) la data ultima per inviare le comunicazioni al 28 febbraio è stato emanato dal MEF, il quale è un organo sovraordinato all'Agenzia.

Per di più la legge** ha attribuito al Ministero e non all'Agenzia il compito di definire la cornice temporale entro cui va adempiuto il nuovo obbligo dichiarativo. Quindi l'intervento dell'Agenzia volto ad ampliare i limiti cronologici per ottemperare al dovere informativo in questione integra addirittura gli estremi di un'ingiustificata ingerenza in competenze decisionali riservate ad altri organi.

Comunque sia, nonostante le considerevoli riserve sul metodo con cui è stata presa la decisione di posticipare di poco la data di invio, è opportuno tralasciare ogni atteggiamento sterilmente critico e considerare valida la dilazione temporale che è stata disposta dall'Autorità fiscale.

Afferma l'art. 3 del d.lgs. n. 175/2014 che, nel caso di omessa, tardiva o errata trasmissione dei dati, si applica la sanzione prevista dall'articolo 78, comma 26, della legge 30 dicembre 1991, n. 413.

Quest'ultimo, confusamente, oltre a rinviare, a sua volta, alle sanzioni determinate dall'art. 13 del d.p.r. n. 605/1973***, stabilisce, con riguardo ad obblighi di comunicazione parificabili a quelli imposti ora agli amministratori condominiali**** e da assolvere sempre entro la

** Si veda l'art. 3, comma 4, del d.lgs. n. 175/2014, così come modificato dall'art. 1, comma 949, lett. d, della l. n. 208/2015, a decorrere dal 1° gennaio 2016.

*** Questa norma punisce con la sanzione pecuniaria da lire duecentomila a lire quattro milioni e da lire quattrocentomila a lire dieci milioni chi si rende responsabile di una serie di trasgressioni formali, anche di natura comunicativa, elencate nella norma medesima.

**** Attinenti, secondo la norma, ai dati che devono essere forniti, ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi, per il controllo sugli oneri deducibili e sugli oneri detraibili, da soggetti che erogano mutui agrari e fondiari, dalle imprese assicuratrici, dagli enti previdenziali, dagli enti, dalle casse e dalle società di

fatidica data del 28 febbraio, che si applica la sanzione di **cento euro** per ogni comunicazione omessa o errata, con un massimo di **euro 50.000** per soggetto tenuto all'invio. Tra tutto il novero di sanzioni comminate dall'art. 78 prima citato, attraverso il rinvio all'at. 13 pure innanzi citato, quella che ammonta ad euro 100 per ciascun adempimento informativo ineseguito o compiuto inesattamente, fino ad un tetto massimo di 50.000 euro per tutte le violazioni commesse con riguardo alle comunicazioni da espletare entro la stessa scadenza annuale, sembrerebbe la più adeguata e compatibile con il tipo di prestazione dichiarativa richiesta adesso agli amministratori.

Dunque, qualora un amministratore condominiale non rispetti il termine del 28 febbraio (per quest'anno il 7 marzo), la sanzione irrogabile parrebbe essere di 100 euro per ogni comunicazione non eseguita (quindi per ogni condominio con riferimento al quale non sono state tempestivamente fornite le informazioni), con un tetto massimo di 50.000 euro.

Non sono somme irrisorie.

Peraltro, in caso mancato rispetto del suddetto termine del 28 (per il 2017, del 7) p.v., si potrebbe invocare:

A) innanzitutto l'esclusione dall'irrogazione delle sanzioni, perché:

A1) ai sensi degli artt. 5 e 6 del d.lgs. n. 472/1997, mancherebbe la volontarietà del comportamento illecito o comunque quest'ultimo sarebbe determinato da forza maggiore, per le ragioni fatte presenti dagli amministratori in varie sedi e presso le autorità competenti.

Tanto per citare solo taluni degli aspetti problematici di più immediata evidenza, oggetto delle doglianze espresse dagli amministratori, il caricamento in modalità informatica di migliaia di dati già registrati su supporto cartaceo, il necessario recepimento dai condomini di informazioni relative a soggetti terzi beneficiari delle detrazioni non menzionati nel registro anagrafico condominiale, tenuto ai sensi dell'art. n. 1130 c.c., l'indicazione dell'effettivo pagamento della spesa imputata ad ogni beneficiario al 31 dicembre, la pubblicazione, avvenuta solo il 27 gennaio 2017, delle specifiche tecniche del software predisposto dall'Agenzia delle Entrate sono tutte circostanze che rendono obiettivamente difficoltoso, se non impossibile, il rispetto del termine così stringente fissato dal legislatore.

Certamente questa situazione di oggettiva difficoltà non può dirsi risolta per effetto della posticipazione di una settimana della scadenza per assolvere gli obblighi comunicativi, concessa dall'Agenzia agli amministratori in deroga alle norme di legge;

A2) inoltre vi è l'obiettiva incertezza di quale sia la norma sanzionatoria.

L'art. 3 del d.lgs. n. 175/2014, come detto, fa riferimento ai precetti dell'articolo 78, comma 26, della l. n. 413/1991, il quale, da un canto richiama le misure punitive fissate dall'art. 13 del d.p.r. n. 605/1973, dall'altro sanziona in modo specifico e diretto talune omissioni formali. Per effetto di tutti questi plurimi rinvii e della sovrapposizione di previsioni afflittive, non è chiaro quale sia esattamente la disposizione applicabile per castigare chi non esegue in modo corretto la comunicazione in esame.

Si suppone, come si è detto, che la sanzione ammonti ad euro cento per ciascuna comunicazione viziata da errore (per ragioni di contenuto o di tempo), con un importo massimo di euro 50.000.

Tuttavia, queste indicazioni sono frutto di congetture esegetiche relative ad un testo normativo che lascia spazio a non univoche interpretazioni.

La reazione sanzionatoria dell'ordinamento dovrebbe invece essere fissata da norme precise, chiare ed inequivocabili, caratteristiche che difettano nel caso di specie;

B) almeno, alternativamente, ai sensi dell'art. 13, primo comma, lett. a e a bis, del d.lgs. n. 472/1997, disposizioni senz'altro valedoli in forza del principio del c.d. favor rei, la riduzione delle sanzioni:

B1) ad un nono del minimo (quindi ad euro 11,11 per comunicazione non eseguita nei termini) se la regolarizzazione dell'omissione avviene entro novanta giorni dalla data dell'omissione stessa (dunque il 7 marzo 2017 e non il 28 febbraio 2017);

B2) ad un ottavo del minimo (quindi ad euro 12,5 per comunicazione non tempestiva), se la regolarizzazione avviene entro 12 mesi dal giorno dell'inadempimento (pertanto entro il 7 marzo 2018 *****).

Infine, nei casi di errata comunicazione dei dati, dispone l'art. 3 del d.lgs. n. 175/2014 che la sanzione non viene irrogata se la trasmissione delle informazioni corrette è effettuata entro i cinque giorni successivi alla scadenza del 28 febbraio (per quest'anno, il 7 marzo), ovvero, in caso di segnalazione da parte dell'Agenzia delle entrate, entro i cinque giorni successivi alla segnalazione medesima. Sempre in caso di comunicazione errata, possono poi trovare applicazione le riduzioni già descritte in precedenza ai punti B1 e B2.

***** Rammento brevemente che la norma contempla anche altre ipotesi di sanatoria. Così, le sanzioni si riducono:

- ad un settimo del minimo se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni avviene entro due anni dall'omissione o dall'errore;
- ad un sesto del minimo se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni avviene oltre due anni dall'omissione o dall'errore;
- ad un quinto del minimo se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni avviene dopo la constatazione della violazione.

mutuo soccorso aventi esclusivamente fine assistenziale e dai fondi integrativi del servizio sanitario nazionale.