

STUDIO DE GIOSA

CONSULENZA FISCALE – AZIENDALE – FINANZIARIA - DEL LAVORO

DE GIOSA FRANCESCO
DE GIOSA MASSIMO
DE GIOSA CLAUDIO
DE GIOSA GIANFRANCO

Rag. Commercialista e Revisore Contabile
Dott. Commercialista e Revisore Contabile
Consulente del Lavoro
Dott. Commercialista e Revisore Contabile

VIA MANZONI, 109 – 70122 BARI

TEL. 080/5214075 – FAX 080/5225336

“ LE GUIDE FISCALI “

L’Amministratore di condominio e il Condominio

La presente guida non ha la pretesa di essere un trattato esaustivo della materia, ma semplicemente un piccolo manuale di informazioni e suggerimenti , pratici e necessari per quanti si accingono ad intraprendere l'attività di amministratore di condominio al fine di aiutarli a non commettere errori che potrebbero recare notevoli danni patrimoniali sia all'Amministratore che al Condominio.

Da alcuni anni la figura dell'amministratore di condominio va acquistando giorno per giorno una sempre maggiore rilevanza, soprattutto per la complessità delle norme civilistiche e per la ininterrotta evoluzione legislativa specie in ambito tributario. Logica conseguenza: l'amministratore deve essere necessariamente preparato, capace e costantemente aggiornato.

Il manuale del bravo amministratore di condominio:

- Amministrare un condominio con professionalità, chiarezza e soprattutto con tanta onestà;
- Conoscere bene le norme civilistiche e fiscali per gestire le spese che ogni condominio è obbligato a sostenere per conservare e mantenere l'edificio;
- Saper contenere i costi a garanzia di una migliore fruibilità dei servizi comuni usando la diligenza del “buon padre di famiglia”,
- Adempiere con cura e precisione a tutti gli adempimenti e agevolazioni fiscali in continua evoluzione normativa;
- Curare con grande diligenza l'aggiornamento professionale.

PARTE I : L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

In generale chi esercita abitualmente e professionalmente la gestione di condomini svolge una vera e propria attività di lavoro autonomo, che fiscalmente viene inquadrata nell'esercizio di arti e professioni. Tale ruolo viene conferito, quasi sempre, ad un professionista esperto in materia di condominio che sia in grado di assolvere alle molteplici incombenze, soprattutto in campo tributario, essendo il condominio sostituito d'imposta. Pur tuttavia l'attività di amministratore di condominio può essere assunta indifferentemente anche da una società di persone o da una società di capitali. In questo caso si consiglia la creazione di una società di servizi che dovrà avvalersi nel proprio ambito delle prestazioni di specialisti quali il civilista, l'amministrativista, il tributarista, il contabile, per poter garantire al condominio una sicura professionalità nell'espletamento dell'incarico conferito.

Per l'esercizio dell'attività di amministratore di condomini non è richiesta alcuna iscrizione ad Albi, ruoli od elenchi professionali, né esiste alcuna incompatibilità o preclusione nella nomina. Eventuali limitazioni possono essere previste circa la persona e la durata dell'incarico unicamente nel regolamento di condominio. Per la complessità e la delicatezza della materia condominiale sarebbe auspicabile l'istituzione di un Albo in cui gli amministratori debbano essere necessariamente iscritti.

La nostra guida è dedicata prevalentemente all'amministratore di condominio che svolge la propria attività in forma individuale.

Azioni da intraprendere per iniziare l'attività in forma individuale

Per avviare l'attività, l'amministratore **deve richiedere all' Agenzia delle Entrate entro 30 giorni** dall'inizio della stessa **la partita Iva** compilando, se persona fisica, il **modello AA9/11** , che può essere utilizzato oltre che per l'inizio dell'attività, anche per la variazione di dati e per la cessazione dell'attività ai fini Iva.

La dichiarazione di inizio attività può essere presentata alternativamente:

- In duplice copia, direttamente o da una persona appositamente delegata, presso qualsiasi Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, a prescindere dal domicilio fiscale dell'amministratore;
- In via telematica, direttamente dall'amministratore o per il tramite di intermediari abilitati alla trasmissione telematica.

Per individuare gli adempimenti fiscali che l'amministratore di condomini dovrà porre in essere, è necessario distinguere i casi seguenti:

- 1) L'attività viene esercitata abitualmente a favore di più condomini: il reddito viene qualificato come reddito di lavoro autonomo con tutti gli obblighi previsti dalle norme tributarie con le eventuali semplificazioni che tratteremo in seguito;
- 2) Esercizio contemporaneo di un'attività professionale e di amministrazione di condomini: ad esempio il commercialista che esercita anche attività di amministrazione condominiale: si applicano tutti gli obblighi previsti al punto 1);

- 3) L'attività di amministratore viene svolta a favore di un solo condominio senza vincolo di subordinazione, senza l'impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica prestabilita: il reddito viene considerato assimilato a quello di lavoro dipendente e ai relativi compensi vengono applicate le regole di tassazione proprie del reddito di lavoro dipendente senza alcun obbligo di iscrizione ai fini Iva in quanto attività esclusa dal campo Iva;
- 4) L'attività di amministratore viene svolta da società di persone o di capitali, nominate amministratori con rappresentanza del condominio: il reddito viene qualificato come reddito d'impresa, per cui si applicano gli obblighi previsti dalla legge Iva.

Il **codice di attività** da indicare nel modello AA9/11 è il **68.32.00** – Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi.

Dopo aver indicato nel predetto modello la data di inizio dell'attività, i propri dati anagrafici, la descrizione dell'attività con il relativo codice Ateco, il luogo di esercizio dell'attività e di conservazione delle scritture contabili o dell'eventuale soggetto depositario delle stesse se diverso dal titolare, dovrà essere indicato il volume d'affari o di ricavi che si presume di realizzare nell'anno e soprattutto il **regime fiscale** che si intende adottare.

Attenzione:

- 1) E' necessario scegliere il tipo di contabilità, **ordinaria o semplificata**, in relazione al volume d'affari indicato nel modello AA9/11 ragguagliato ad anno;
- 2) Se si prevede di realizzare un **volume d'affari non superiore a € 30.000,00** occorre valutare la possibilità di aderire al **regime Iva dei contribuenti minimi**, che prevede l'esonero dai principali obblighi tributari (art. 27 del D.L. n. 98 del 6/7/2011 convertito con modificazioni nella legge n. 111 del 15/07/2011);
- 3) Si deve verificare se si hanno i requisiti per avvalersi del nuovo regime dei contribuenti minimi;
- 4) Occorre valutare l'opzione per le liquidazioni Iva con periodicità trimestrale.

Per i lavoratori autonomi sono previsti due diversi regimi di contabilità – **semplificata e ordinaria** – che differiscono fra loro per la complessità degli adempimenti contabili obbligatori.

il regime di **contabilità semplificata** è **quello naturale** per l'amministratore di condomini e prescinde da qualsiasi volume d'affari conseguito, con un'unica eccezione: se il volume d'affari Iva supera l'importo di € 309.874,14 è obbligatoria la liquidazione Iva mensile.

Nota bene: Nel caso in cui il volume d'affari Iva fosse inferiore all'importo di € 400.000,00 per poter versare l'Iva trimestralmente maggiorata dell'1% a titolo di interessi (indeducibili) occorre esercitare l'opzione nella prima dichiarazione Iva – ovvero nella dichiarazione unificata – **da presentare successivamente** alla scelta operata .

Il regime di **contabilità ordinaria** può essere applicato solo se viene espressa **apposita opzione** da esercitare come indicato nel punto precedente. L'opzione è **valida per almeno un triennio** e deve essere comunicata con la prima dichiarazione annuale da presentare successivamente alla scelta

operata. Trascorso il periodo minimo di permanenza nel regime normale, l'opzione resta valida per ciascun anno successivo, fino a quando permane la concreta applicazione della scelta operata.

Per la **tenuta della contabilità semplificata** sono obbligatorie le seguenti scritture contabili:

- a) Registri Iva acquisti e vendite;
- b) Registro degli incassi e pagamenti o, alternativamente, l'annotazione degli incassi e pagamenti e delle altre operazioni non rilevanti ai fini Iva, sui registri Iva;
- c) Apposite scritture per il personale dipendente, cioè il libro unico del lavoro che ha sostituito il libro paga e il libro matricola.

Tali scritture possono essere tenute direttamente dall'amministratore nei luoghi indicati nel modello AA9/11. Nel caso di affidamento delle stesse ad altri soggetti (commercialisti, centri di elaborazione dati) è necessario che il **depositario** rilasci all'amministratore una **attestazione** contenente la specificazione delle scritture in suo possesso, nonché la sua disponibilità alla loro esibizione, su richiesta degli organi di controllo.

Per la **tenuta della contabilità ordinaria** sono obbligatorie le seguenti scritture contabili:

- a) **Registri Iva acquisti e vendite;**
- b) **Registro cronologico** dei componenti di reddito e dei relativi movimenti finanziari nel quale **entro 60 giorni** dall'incasso o dal pagamento dovranno essere annotate cronologicamente le operazioni produttive di componenti positivi e negativi di reddito, nonché le relative movimentazioni finanziarie e gli utilizzi delle somme riscosse anche se estranei all'attività esercitata. Tale registro, che può essere tenuto meccanicamente o con sistemi informatici, deve essere numerato progressivamente dal contribuente. E' possibile utilizzare anche il metodo della partita doppia, **che si ritiene preferibile adottare**, in quanto la partita doppia meglio si presta a raccogliere la quantità di dati richiesti dalla vigente normativa;
- c) **Registro dei beni ammortizzabili** che può essere sostituito, in alternativa, dalle specifiche annotazioni prescritte per lo stesso da apporre sul registro degli acquisti;
- d) **Le apposite scritture per il personale dipendente**, nelle quali dovranno essere indicati i contributi obbligatori, i compensi e le altre somme erogate.

LIQUIDAZIONI PERIODICHE E VERSAMENTI IVA

In generale la liquidazione e l'eventuale versamento dell'Iva vanno effettuati **con cadenza mensile** a prescindere dal volume d'affari. In caso di versamento mensile l'Iva dovuta deve essere **versata entro il giorno 16 del mese successivo alla liquidazione relativa**. Ad esempio l'iva del mese di gennaio va versata entro il 16 febbraio e così via. A partire dall' 1/1/2007 tutti i soggetti titolari di partita Iva devono **effettuare il pagamento** delle imposte e dei contributi **esclusivamente in via telematica mediante l'utilizzo del modello F24**.

I codici di versamento da utilizzare sono i seguenti:

- **6001 per il mese di gennaio, 6002 per febbraio, 6003 per marzo, 6004 per aprile, 6005 per maggio, 6006 per giugno, 6007 per luglio, 6008 per agosto, 6009 per settembre, 6010 per ottobre, 6011 per novembre, 6012 per dicembre.**

I contribuenti che nell'anno precedente non **hanno superato i limiti di € 309.874,14** per le **attività di prestazione di servizi, ovvero € 516.456,90 per le altre attività**, hanno la possibilità di optare per la liquidazione e il versamento dell'Iva trimestrale anziché mensile. In tal caso l'Iva dovuta trimestralmente deve essere maggiorata dell'1% a titolo di interessi.

L'Iva liquidata trimestralmente deve essere versata come segue:

- **Entro il 16 maggio** per il periodo gennaio-marzo;
- **Entro il 16 agosto** per il periodo aprile-giugno;
- **Entro il 16 novembre** per il periodo luglio-settembre;
- **Entro il 16 marzo** per il periodo ottobre-dicembre.

I codici di versamento da utilizzare sono i seguenti:

- **6031 per il primo trimestre;**
- **6032 per il secondo trimestre;**
- **6033 per il terzo trimestre;**
- **6099 per il quarto trimestre che coincide con la dichiarazione annuale.**

L'Iva dovuta per il IV trimestre può essere **dilazionata al massimo in nove rate** al partire **dal 16 marzo** maggiorando l'importo dello 0,40% ogni mese, ma senza andare oltre il mese di novembre.

VERSAMENTO MINIMO

Qualora l'**Iva da versare** nelle liquidazioni periodiche **non superi l'importo di € 25,82**, potrà essere versata insieme a quella relativa alla liquidazione periodica successiva di importo superiore a € 25,82.

Per quanto concerne, invece, l'Iva dovuta per la dichiarazione annuale, il versamento va effettuato anche se l'importo non supera € 25,82, a condizione che **superi l'importo di € 10,33**.

ACCONTO IVA

I contribuenti obbligati agli adempimenti di liquidazione e versamento periodico dell'Iva **devono versare entro il 27 dicembre** di ciascun anno a titolo di acconto un importo **pari all'88% dell'Iva relativa all'ultimo periodo (trimestre o mese) dell'anno precedente**.

Sono esonerati dal versamento dell'acconto Iva i contribuenti che hanno iniziato l'attività nel corso dell'anno e coloro i quali hanno un **importo da versare inferiore a € 103,29**.

Per il calcolo dell'acconto Iva si può utilizzare, alternativamente, uno dei seguenti metodi:

1. **Metodo storico: l'acconto è pari all'88%** del versamento dovuto relativamente all'ultimo mese o trimestre dell'anno precedente al lordo dell'acconto Iva precedente;
2. **Metodo previsionale: l'acconto è pari all'88%** dell'Iva che si prevede di versare per il mese di dicembre dell'anno in corso per i contribuenti mensili o in sede di dichiarazione annuale per i contribuenti trimestrali;

3. **Metodo operazioni effettuate: l'acconto è pari al 100%** dell'importo risultante da apposita liquidazione entro il 27 dicembre nella quale devono essere considerate:
- Per **l'Iva a debito** la somma delle operazioni registrate o da registrare dall'1/12 al 20/12 per i contribuenti mensili e dall'1/10 al 20/12 per i contribuenti trimestrali compresi gli acquisti intracomunitari. Occorre considerare anche l'Iva a debito delle merci consegnate entro il 20/12 e non ancora fatturate;
 - Per **l'Iva a credito** la somma dell'Iva sugli acquisti registrati dall'1/12 al 20/12 per i contribuenti mensili o dall'1/10 al 20/12 per i contribuenti trimestrali e dagli acquisti intracomunitari computati a debito.

Per i contribuenti trimestrali non è dovuta la maggiorazione dell'1% a titolo di interesse.

I codici di versamento sono 6013 per i contribuenti mensili e 6035 per i contribuenti trimestrali.

CONTRIBUENTI MINIMI

Discorso a parte merita il **nuovo regime fiscale dei contribuenti cosiddetti "minimi"** particolarmente favorevole per l'amministratore che inizia l'attività a partire dal 1° gennaio 2012.

Come detto in precedenza, tale regime è stato modificato dall'articolo 27, comma 1, della Manovra Correttiva 2011.

Destinatari del nuovo regime sono **le persone fisiche** residenti nel territorio dello Stato ed esercenti attività d'impresa o arti e professioni che:

- **Iniziano l'attività a partire dal 1° gennaio 2012;**
- **hanno iniziato l'attività dopo il 31 dicembre 2007.**

Novità assoluta riguarda **la durata di permanenza** nel regime dei minimi: mentre in passato si poteva restare **minimi "a vita"**, naturalmente se in possesso dei requisiti previsti, dal 1° gennaio 2012 si potrà utilizzare il regime **solo per 5 anni, cioè per il periodo d'imposta in cui è iniziata l'attività e per i quattro anni successivi.**

Per agevolare i giovani, è stato previsto, in deroga, che il nuovo regime possa essere utilizzato **anche oltre il 4° periodo d'imposta successivo** all'inizio dell'attività **ma non oltre il compimento del trentacinquesimo anno di attività.**

Ciò significa che per accedere al nuovo regime dei minimi, **non è prevista un'età minima né massima, ma solo una durata massima di permanenza nel regime , pari a cinque anni,** mentre per chi ha un'età non superiore a 35 anni, sarà possibile restare nel regime anche per più di cinque anni e comunque fino al periodo d'imposta in cui vengono compiuti i 35 anni d'età.

ESEMPIO

Attività iniziata nel 2012

Il contribuente nel 2012 ha 32 anni

ANNO	2012	2013	2014	2015	2016
ETA'	32	33	34	35	36

PERIODO	1	2	3	4	5
---------	---	---	---	---	---

Dalla tabella si evince che il contribuente al 5° anno di esercizio dei minimi avrà 36 anni. Potrà rimanere nel regime dei minimi solo 5 anni e quindi fino al 2016.

ESEMPIO

Attività iniziata nel 2012

Il contribuente nel 2012 ha 25 anni

ANNO	2012	2013	2014	2015	2016
ETA'	25	26	27	28	29
PERIODO	1	2	3	4	5

Dalla tabella si evince che il contribuente al 5° anno di esercizio dei minimi avrà 29 anni. Potrà rimanere nel regime dei minimi fino al compimento dei 35 anni e quindi fino al 2022.

La Manovra correttiva 2011 ha previsto i seguenti nuovi requisiti per l'accesso al regime dei minimi:

1. Non aver esercitato nei tre anni che precedono l'inizio dell'attività, un'attività artistica, professionale o d'impresa anche in forma associata o familiare;
2. L'attività da intraprendere non deve essere mera prosecuzione di un'altra, svolta in precedenza come dipendente o autonomo, fatta eccezione per il periodo di pratica obbligatoria per l'esercizio di arti e professioni. E' stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate che si ha mera prosecuzione dell'attività quando la stessa viene svolta con gli stessi beni dell'attività precedente, nello stesso luogo e nei confronti degli stessi clienti;
3. Si può proseguire l'attività svolta in precedenza da altro soggetto, a condizione che i ricavi o compensi conseguiti nell'anno precedente a quello di ingresso nel regime dei minimi **non siano superiori a € 30.000,00**;
4. Non effettuare cessioni all'esportazione;
5. Non sostenere spese per lavoratori dipendenti, co.co.co, o lavoratori a progetto, né corrispondere compensi ad associati in partecipazione con apporto di solo lavoro;
6. **Nel triennio precedente non effettuare acquisti di beni strumentali, anche tramite appalto, locazione e leasing per un ammontare superiore a € 15.000,00.**

Sono esclusi da questo regime i contribuenti che pur in possesso dei precitati requisiti di accesso:

- Si avvalgano di regimi speciali Iva, cioè agricoltura e attività connesse e pesca, vendita di sali e tabacchi,, commercio di fiammiferi, editoria, gestione di servizi di telefonia pubblica, rivendita di documenti di trasporto pubblico e di sosta, intrattenimenti, giochi e altre attività di cui alla tariffa allegata al D.P.R. N. 640/1972, agenzie di viaggio e turismo, agriturismo, vendite a domicilio, rivendita di beni usati, di oggetti d'arte, d'antiquariato o da collezione, agenzie di vendite all'asta di oggetti d'arte, antiquariato o da collezione,

- Chi in via esclusiva o prevalente effettua operazioni di cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato e terreni edificabili, ovvero di mezzi di trasporto nuovi;
- Coloro che pur esercitando attività d'impresa o artistica o professionale in forma individuale, partecipano, nello stesso tempo, a società di persone, ad associazioni professionali, costituite in forma associata per l'esercizio della professione, o a società a responsabilità limitata a ristretta base proprietaria, che hanno optato per la trasparenza fiscale.

Occorre **prestare particolare attenzione** a una delle principali condizioni per l'accesso al regime dei minimi, cioè quella di non aver effettuato nel triennio precedente acquisti di beni strumentali per un ammontare superiore a € 15.000,00.

Tale limite va riferito all'intero triennio precedente, non va ragguagliato ad anno e occorre far riferimento anche all'eventualità che l'attività sia iniziata da meno di tre anni.

Per un'attenta verifica di tale limite occorre tener presente quanto segue:

- Per i beni strumentali utilizzati in parte per l'attività viene considerato il 50% del relativo costo;
- Per le autovetture e i telefonini utilizzati ad uso promiscuo viene considerato il 50% del relativo costo al netto dell'Iva;
- Vengono considerati i canoni pagati per l'affitto dell'immobile in cui viene svolta l'attività e i canoni di noleggio; non rilevano invece i beni posseduti in comodato d'uso gratuito. Nel caso che più professionisti si dividano un unico immobile, ma il contratto di locazione e quelli relativi alle utenze siano intestati ad uno solo di essi, il quale riaddebita detti costi agli altri professionisti, rileva il costo effettivamente sostenuto da ciascuno di essi;
- Se viene utilizzato un bene strumentale mediante contratto di leasing, rileva l'importo dei canoni di leasing pagati nel triennio solare precedente;
- I costi sostenuti per l'acquisizione di attività immateriali, ad esempio l'avviamento, non rientrano nel limite dei 15.000,00 euro;
- Se per l'acquisto di un bene strumentale si beneficia di un contributo a fondo perduto in conto impianti, va considerato il costo sostenuto al lordo di tale contributo;
- Nel caso di donazione d'azienda in regime di continuità dei valori fiscali, rilevano gli acquisti di beni strumentali effettuati dal donante nel triennio precedente a quello di entrata nel regime da parte del donatario.

Determinazione del reddito dei contribuenti minimi

Le nuove disposizioni prevedono a partire **dall'anno 2012 l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 5% sul reddito**. Tale imposta sostituisce a tutti gli effetti l'Irpef, le addizionali regionali e comunali, l'Irap.

Per determinare il reddito dei contribuenti minimi, dovrà essere calcolata la differenza tra l'ammontare dei ricavi o dei compensi percepiti nel periodo d'imposta e l'ammontare delle spese

sostenute nel periodo stesso. Le plusvalenze e le minusvalenze dei beni relativi all'impresa o all'esercizio di lavoro autonomo, nonché le sopravvenienze attive e passive, concorrono alla determinazione del reddito. Vigè il cosiddetto "**principio di cassa**", cioè rileva il momento in cui il contribuente incassa effettivamente i compensi o ricavi o sostiene l'effettivo esborso monetario delle spese.

Sono deducibili anche i contributi previdenziali pagati. Solo per gli esercenti attività d'impresa è prevista la deducibilità anche per i contributi previdenziali pagati per conto dei collaboratori familiari che non risultino fiscalmente a carico, a condizione che il titolare dell'impresa non abbia esercitato la rivalsa nei loro confronti.

Esempio di determinazione del reddito:

a) Ricavi o compensi percepiti	€ 28.000,00
b) Plusvalenze e sopravvenienze attive conseguite	€ <u>1.200,00</u>
	€ 29.200,00

A dedurre:

Spese sostenute inerenti l'attività	€ 10.500,00
Minusvalenze e sopravvenienze passive	€ 700,00
Contributi previdenziali pagati	€ <u>3.000,00</u>
	€ 14.200,00

(29.200,00 – 14.200,00) = € 15.000,00 (Reddito imponibile)

€ 15.000,00 X 5% = € 750,00 (Imposta sostitutiva).

Nota bene: Il reddito così determinato non concorre alla formazione del reddito complessivo, in quanto soggetto ad imposta sostitutiva. Pertanto se non si posseggono altri redditi, non sarà possibile far valere in sede di dichiarazione dei redditi altre detrazioni o deduzioni, ad esempio spese mediche, assicurazioni vita, detrazioni per carichi di famiglia, interessi passivi di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, spese per ristrutturazione edilizia.

Per i contribuenti minimi sono previste regole particolari per alcuni componenti di reddito.

Esaminiamo in dettaglio queste particolarità:

BENI STRUMENTALI

Il costo di acquisizione degli stessi concorre alla formazione del reddito nell'anno in cui è avvenuto il pagamento, per cui se il bene acquistato viene pagato ratealmente al fornitore saranno deducibili solo le rate pagate nel periodo d'imposta. In caso di ricorso a istituti finanziari per l'acquisizione, ad esempio di un'autovettura, il costo della stessa sarà integralmente deducibile, ma con le limitazioni di cui si dirà più avanti, in quanto il bene viene pagato direttamente dall'ente finanziario al fornitore. In caso di successiva rivendita del bene, l'intero corrispettivo della cessione

sarà considerata plusvalenza soggetta a tassazione nel periodo d'imposta in cui si realizza il materiale incasso.

In caso di cessione di beni strumentali, acquistati in periodi precedenti rispetto a quello dal quale decorre il regime, l'eventuale plusvalenza o minusvalenza è determinata sulla base del corrispettivo conseguito e il costo non ammortizzato, cioè il valore fiscale risultante alla fine dell'esercizio precedente a quello dal quale decorre il regime. Nel caso in cui il corrispettivo venga rateizzato, la rata percepita concorrerà alla formazione del reddito al netto della quota del costo non ammortizzato determinata in base al rapporto tra la somma percepita nel periodo di imposta e il corrispettivo complessivo.

BENI AD USO PROMISCUO

Tutte le spese inerenti beni che vengono utilizzati ad uso promiscuo (casi più frequenti le autovetture, ciclomotori, motocicli e telefonia) rilevano nella misura del 50% della spesa sostenuta al lordo dell'Iva, in deroga alle regole previste dal TUIR.

SPESE PER OMAGGI, VITTO E ALLOGGIO

Sono deducibili nella misura del 100% se viene dimostrata l'inerenza delle stesse all'esercizio dell'attività.

Tralasciamo la disamina delle rimanenze di merci, in quanto difficilmente ipotizzabile per l'attività di amministratore di condomini.

SEMPLIFICAZIONI E AGEVOLAZIONI PER I MINIMI:

Si possono distinguere in due categorie: ai fini Iva e ai fini delle imposte sui redditi.

- **AI FINI IVA:**
- Esonero dagli obblighi di liquidazione e versamento dell'Iva periodica e annuale, in quanto i minimi non possono addebitare l'Iva a titolo di rivalsa né hanno diritto alla detrazione dell'imposta sugli acquisti;
- Nessuna registrazione delle fatture d'acquisto e delle bollette doganali, ma solo numerazione e conservazione delle stesse;
- Nessun addebito di Iva sulle fatture emesse, ma solo annotazione sulla fattura della seguente dicitura: ***“ Si dichiara che la prestazione è svolta in regime fiscale di vantaggio ex articolo 1, comma 96-117, legge 244/2007, come modificata dall'art. 27, D.L. 98/2011 e pertanto non soggetta ad Iva né a ritenuta d'acconto ai sensi provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820 del 22 dicembre 2011 “.***
- Le fatture emesse, **se di importo superiore a € 77,47**, devono essere assoggettate all'imposta di bollo, **attualmente pari a € 2,00**;
- Certificazione dei corrispettivi, vale a dire rilascio dello scontrino o della ricevuta fiscale;
- Esonero dalla Dichiarazione e comunicazione annuale dati Iva, dalla compilazione degli elenchi clienti e fornitori, di recente sostituiti dallo **“spesometro”**;

- Integrazione della fattura per gli acquisti intracomunitari o per gli acquisti cui si applica l'inversione contabile, c.d. **reverse charge** e versamento dell'imposta dovuta per tali acquisti entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione delle operazioni;
- Presentazione agli uffici doganali degli elenchi Intrastat.
- **Ai fini delle Imposte sui redditi:**
- Esonero dall'obbligo di registrazione e di tenuta delle scritture contabili;
- Esonero dall'Irap e dall'obbligo di presentazione della relativa dichiarazione;
- Esonero dall'obbligo di compilazione e comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore e dei parametri;
- **Assoggettamento all'imposta sostitutiva del 5%, in luogo dell'Irpef e delle relative addizionali.**

Suggerimento:

Pur non essendo obbligatoria la registrazione delle fatture acquisti e delle fatture emesse, è consigliabile procedere all'annotazione delle stesse, al fine di poter più agevolmente documentare le operazioni rilevanti ai fini della determinazione del reddito.

Decadenza dal regime dei minimi

Il regime dei minimi cessa di aver applicazione nei seguenti casi:

- **Per opzione dello stesso contribuente;**
- **Il venir meno di almeno uno dei requisiti previsti dalla normativa;**
- **Presenza di un avviso di accertamento divenuto definitivo.**

In questi casi il regime cessa di aver efficacia:

- **Nell'anno successivo** quando il contribuente manifesta la propria opzione con la prima dichiarazione annuale Iva presentata successivamente alla scelta o qualora viene a mancare almeno uno dei requisiti necessari per rientrare nel regime (ad es. ammontare dei ricavi o compensi, dipendenti, esportazioni, beni strumentali) o si svolgono attività che non rientrano nell'agevolazione ovvero qualora è divenuto definitivo l'avviso di accertamento dell'Ufficio per il venir meno dei requisiti.
- **Nell'anno stesso** quando i **compensi o ricavi superano i 45.000 euro**. In tal caso è dovuta l'Iva relativa alle operazioni effettuate nel corso dell'intero anno solare, ma, per la frazione di anno antecedente al superamento del limite, l'Iva dovuta dovrà essere determinata mediante scorporo dei corrispettivi. Naturalmente resta salvo il diritto alla detrazione dell'imposta sugli acquisti relativi al medesimo periodo.

In pratica, il contribuente che esce dal regime dei minimi dovrà:

- Istituire i registri Iva entro il termine per l'effettuazione della liquidazione periodica relativa al mese o trimestre in cui è stato superato il limite dei 45.000 euro;
- Versare l'Iva nei termini ordinari;

- Presentare la comunicazione dati e la dichiarazione annuale Iva relative all'anno in cui è stato superato il predetto limite entro i termini ordinariamente previsti, versando l'imposta a saldo entro il termine ordinariamente previsto;
- Annotare entro il termine per la presentazione della dichiarazione annuale i compensi, ricavi e acquisti effettuati anteriormente al superamento del limite dei 45.000 euro. I dati relativi alle predette operazioni attive e passive devono essere riepilogati sia nella comunicazione dati che nella dichiarazione annuale ai fini dell'Iva. Quindi il contribuente non è tenuto ad effettuare le liquidazioni dei periodi (mesi o trimestri) precedenti a quello nel corso del quale ha superato il limite di ricavi o compensi previsto dalla norma, ma deve tenere conto dell'imposta, a debito o a credito, derivante dalle operazioni assoggettate al regime dei minimi solo in sede di determinazione dell'imposta a saldo risultante dalla dichiarazione annuale, senza applicazione di sanzioni o interessi.
- Applicare il regime ordinario Iva oltre che per l'anno di superamento del suddetto limite anche per i tre successivi.

Il passaggio dal regime ordinario al regime dei minimi o viceversa è stato disciplinato dal comma 112 dell'articolo 1 della Legge finanziaria per il 2008. L'obiettivo è quello di evitare duplicazioni o salti d'imposta nel momento in cui si entra o si esce dal regime.

Il predetto comma stabilisce che nel caso di passaggio da un periodo d'imposta soggetto al regime dei minimi ad un periodo d'imposta soggetto al regime ordinario, i ricavi o i compensi e le spese sostenute che hanno già partecipato alla formazione del reddito nel periodo soggetto al regime dei minimi, non assumono rilevanza nei periodi d'imposta successivi; stesse regole restano valide anche per l'ipotesi inversa, ovvero nel caso di passaggio dal regime ordinario a quello dei minimi.

Ad esempio un professionista, soggetto al principio di cassa nel regime ordinario, emette una fattura il 28/12/2011 che viene riscossa il 20/01/2012. In questo caso per valutare se il requisito del limite dei compensi di 30.000 euro per il 2011 è stato rispettato e, quindi, per poter applicare il regime dei minimi nel 2012, il professionista non dovrà tener conto dell'importo della fattura emessa il 28/12/2011, poiché essendo stata incassata nel 2012, rientra come componente positivo del reddito 2012.

DICHIARAZIONE DEI REDDITI DEI MINIMI

Il reddito dei contribuenti minimi viene determinato compilando il **quadro LM** previsto nella **dichiarazione Unico – Persone fisiche**

E' doveroso sapere che non è possibile compilare oltre al quadro **LM** anche altri quadri di determinazione del reddito come il quadro **RF** (per le imprese in contabilità ordinaria)) **RG** (imprese in contabilità semplificata) **RE** (lavoro autonomo per l'esercizio di arti e professioni), proprio a causa dell'alternanza tra il regime dei minimi e questi altri tipi di regime. Pertanto in presenza di più attività svolte, bisogna verificare che per tutte le attività vengano rispettati i requisiti di legge per aderire al

regime dei minimi, poiché l'adesione al regime in esame riguarda la posizione del contribuente nel suo insieme. Nel momento in cui tutto ciò non si verifichi, non sarà possibile aderire al regime dei minimi e dovrà, pertanto, essere compilato il quadro RF, RG, RE relativo al proprio tipo di reddito.

Inoltre, il contribuente minimo non dovrà compilare il **quadro RV** relativo alle addizionali regionali e comunali, in quanto l'imposta sostitutiva assorbe sia l'Irpef che le relative addizionali.

Naturalmente se il contribuente possiede altri redditi diversi da quelli d'impresa, arte o professione, come ad esempio redditi di fabbricati o terreni, dovrà dichiarare tali redditi secondo le regole ordinarie, cioè compilando il **quadro RA e RB** e liquidare le corrispondenti imposte (Irpef) nel quadro RN. In tal caso avranno rilevanza anche eventuali detrazioni e deduzioni e su tali redditi saranno anche dovute le addizionali regionali e comunali all'Irpef.

CODICI TRIBUTO DA UTILIZZARE PER IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

La **Risoluzione Ministeriale n. 52/E del 25 maggio 2012** ha istituito i seguenti codici tributo per il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta dai contribuenti minimi:

- 1) **1793 Acconto prima rata;**
- 2) **1794 Acconto seconda rata o in unica soluzione;**
- 3) **1795 Saldo imposta sostitutiva.**

In sede di compilazione del modello Unico, l'imposta sostitutiva può essere versata nel modo seguente:

- **in unica soluzione, di regola entro il 16 giugno di ogni anno ovvero entro il 16 luglio maggiorando l'importo dovuto dello 0,40%,**
- **in sei rate mensili, nel caso il pagamento della prima rata venga effettuato a partire dal 16 giugno, in cinque rate mensili se il pagamento della prima rata sia eseguito a partire dal 16 luglio. In entrambi i casi, a partire dal pagamento della seconda rata viene applicata la maggiorazione dello 0,50% per ciascun mese di dilazione.**
- **Le regole evidenziate al punto precedente sono valide anche nel caso sia dovuto anche l'acconto della prima rata, che si verifica qualora l'imposta dovuta (rigo differenza nel nuovo quadro LM) sia superiore a € 260,11. L'importo dell'acconto prima rata va calcolato nella misura del 39,60% dell'imposta dovuta (rigo differenza quadro LM);**
- **L'acconto della seconda rata deve essere versata entro il 30 novembre in unica soluzione e viene calcolato nella misura del 59,40% dell'imposta dovuta (rigo differenza quadro LM).**

LA FATTURA DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

Poiché non esiste ancora un Albo degli amministratori di condominio, è noto che l'attività può essere esercitata anche da persone non in possesso di partita Iva. Il caso più frequente è quello di un condomino che amministra il condominio in cui abita.

In questo caso l'emolumento percepito dall'amministratore viene considerato assimilato a quello di lavoro dipendente e ai relativi compensi vengono applicate le regole di tassazione proprie del reddito di lavoro dipendente senza alcun obbligo di iscrizione ai fini Iva in quanto attività esclusa dal campo Iva;

Negli altri casi, cioè quando l'amministratore svolge la propria attività abitualmente e professionalmente a favore di alcuni condomini, come già trattato in precedenza, deve obbligatoriamente possedere la partita Iva.

Per l'amministratore che ha la partita Iva e svolge la propria attività individualmente e in forma autonoma, sono ipotizzabili quattro facsimili di fattura:

1) Amministratore in contabilità semplificata ovvero ordinaria non iscritto ad alcuna cassa previdenziale:

COGNOME E NOME.....	
INDIRIZZO.....	
CAP E CITTA'	
CODICE FISCALE.....	
PARTITA IVA.....	
	SPETT.LE CONDOMINIO

Parcella n.....del.....	
Onorario spettante per l'attività di amministratore nel periodo gennaio-giugno 2013	€ 800,00
Contributi Inps 4%	€ <u>32,00</u>
Totale imponibile	€ 832,00
Iva 22%	€ <u>183,04</u>
Totale fattura	€ 1.015,04
A dedurre ritenuta d'acconto 20% su € 832,00	€ <u>166,40</u>
Netto da pagare	€ 848,64
	=====
	Per quietanza
	L'Amministratore

2) Amministratore in contabilità semplificata ovvero ordinaria iscritto ad una cassa previdenziale: ad es. un commercialista o avvocato

COGNOME E NOME.....	
INDIRIZZO.....	
CAP E CITTA'.....	
CODICE FISCALE.....	
PARTITA IVA.....	
	SPETT.LE CONDOMINIO

Parcella n.....del.....	
Onorario spettante per l'attività di amministratore nel periodo gennaio-giugno 2013	€ 800,00
Contributi cassa 4%	€ <u>32,00</u>
Totale imponibile	€ 832,00
Iva 22%	€ <u>183,04</u>
Totale fattura	€ 1.015,04
A dedurre ritenuta d'acconto 20% su € 800,00	€ <u>160,00</u>
Netto da pagare	€ 855,04
	=====
	Per quietanza
	L'Amministratore

Nota bene:

In questa seconda ipotesi la ritenuta d'acconto del 20% deve essere calcolata solo sull'onorario spettante e non come nel caso precedente sulla sommatoria dell'onorario e del contributo Inps.

ISCRIZIONE INPS

Non essendo ancora previsto un Albo per gli amministratori di condominio, è obbligatorio per quanti svolgono l'attività professionale di amministratore di condominio l'iscrizione all'Inps, Gestione separata prevista dalla legge 8.8.1995, n. 335.

Se l'attività è svolta sotto forma di impresa, vi è obbligo di iscrizione all'Inps Gestione commercianti. La domanda d'iscrizione deve essere presentata all'Inps utilizzando i moduli in distribuzione presso tutte le sedi; in alternativa ci si può iscrivere anche on line collegandosi al sito www.inps.it

Nella domanda devono essere specificati i propri dati anagrafici, il codice fiscale, il tipo di attività svolta e la data di inizio dell'attività.

I contributi Inps previsti per l'anno 2013 alla Gestione separata sono i seguenti:

1. **Aliquota del 27,72%** per i soggetti non iscritti ad altra forma di previdenza obbligatoria oltre alla gestione separata e non pensionati;
2. **Aliquota del 20%** per i collaboratori e i professionisti iscritti ad altra forma di previdenza obbligatoria, oltre che per i titolari di pensione diretta e per i titolari di pensione di reversibilità. Non è previsto un minimale contributivo, mentre **il massimale è pari a € 93.622,00.**

Il **contributo** alla Gestione separata **va versato all'Inps con il modello F24** ed è calcolato con le percentuali suddette sul reddito netto professionale conseguito nell'anno. Per chi inizia l'attività, il primo versamento a saldo viene eseguito entro i termini di pagamento previsti per i versamenti Irpef ed è calcolato in apposito quadro del **Modello Unico** da presentare l'anno successivo alla dichiarazione di inizio dell'attività. Gli eventuali acconti vanno versati negli stessi termini per i versamenti Irpef.

CESSAZIONE ATTIVITA'

Entro trenta giorni dalla cessazione dell'attività, l'amministratore deve fare denuncia:

1. All'Agenzia delle Entrate con lo stesso modello AA9/11 previsto per l'inizio dell'attività, barrando la casella "Cessazione attività" e indicando sia il numero di partita Iva che la data di cessazione;
2. All'Inps per la cessazione del pagamento dei contributi.

PARTE II : IL CONDOMINIO

L'art. 21, comma 11, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, ha incluso il Condominio fra i sostituti d'imposta a partire dal 1° gennaio 1998.

Secondo le leggi tributarie è denominato sostituto d'imposta "*chi in forza di disposizioni di legge è obbligato al pagamento di imposte per conto di altri, per fatti o situazioni a questi riferibili ed anche a titolo di acconto*".

In relazione alla diversa terminologia utilizzata dal legislatore nell'ambito delle disposizioni concernenti i condomini, l'articolo 23 del D.P.R. 600/73 (decreto sull'accertamento) ha individuato **il condominio** quale **sostituto d'imposta e non l'amministratore** di condominio, come originariamente proposto. Pertanto **soggetto obbligato ad operare le ritenute d'acconto è il condominio in quanto tale**. L'obbligo di effettuare le ritenute si verifica, ad esempio, in caso di pagamento di somme o valori che costituiscono redditi di lavoro dipendente, è il caso del portiere dello stabile o dell'incaricato della pulizia se quest'ultimo intrattiene un rapporto di lavoro dipendente, ovvero in caso di pagamento di somme o valori che sono da qualificare, invece, come redditi di lavoro autonomo, come quelli pagati all'amministratore del condominio stesso (anche se a titolo di rimborso forfetario di spese) o sulle corresponsioni di compensi relativi a contratti di appalto di opere e/o di servizi.

Essendo il condominio il vero e proprio sostituto d'imposta e non l'amministratore, significa che ciascun proprietario è responsabile in solido in caso di mancato o tardivo versamento delle ritenute d'acconto alle pretese del Fisco. Sarà il singolo condomino ad esercitare, poi, la rivalsa sugli altri.

Quale sostituto d'imposta **il condominio è obbligato ad avere un proprio codice fiscale** che deve essere **richiesto presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate dal rappresentante del condominio presentando, oltre i suoi dati personali, anche il verbale dell'assemblea, da cui si evince la nomina.**

In caso di successiva sostituzione dell'amministratore del condominio, sarà cura del nuovo amministratore comunicare la variazione. **Si badi bene che la domanda di variazione del legale rappresentante deve essere presentata ad ogni cambio di amministratore.**

L'obbligo di effettuare le ritenute compete:

- **al condominio;**
- **al supercondominio;**
- **al condominio parziale.**

Il supercondominio riguarda in generale un complesso immobiliare composto da più edifici (ciascuno dei quali è di norma costituito in condominio) caratterizzato dalla presenza di cose, servizi ed aree comuni cui siano applicabili le norme sul condominio.

Il condominio parziale si ha, invece, nel caso di gestione separata di un bene che, per obiettive caratteristiche funzionali, è destinato al servizio e/o al godimento di una parte soltanto dell'edificio in condominio.

In questo caso, ove sia ravvisabile una gestione autonoma delle parti interessate tale da richiedere adempimenti nettamente separati da quelli assolti dal condominio generale, il supercondominio e il condominio parziale rilevano come distinti sostituti d'imposta ed hanno, tra l'altro, l'obbligo di richiedere un proprio codice fiscale.

RITENUTE SUI COMPENSI DI LAVORO DIPENDENTE E AUTONOMO

Le ritenute sui redditi di lavoro dipendente, quali ad es. le retribuzioni corrisposte al portiere, si effettuano, a titolo d'acconto, all'atto del pagamento, secondo le aliquote Irpef.

In questo caso l'amministratore deve anche rispettare le altre disposizioni in materia, tra cui la tenuta del libro unico del lavoro e l'adempimento degli obblighi nei confronti degli Istituti previdenziali ed assistenziali.

Per quanto concerne i redditi di lavoro autonomo, l'amministratore deve effettuare all'atto del pagamento della parcella del professionista (ad. esempio avvocato, ingegnere, geometra, ecc.)

la ritenuta d'acconto, a titolo di Irpef, nella misura vigente del 20%.

Se il professionista è un soggetto non residente, la ritenuta sarà a titolo d'imposta e nella misura del 30%.

La ritenuta del 20% non deve essere operata sui compensi spettanti:

- alle società di persone commerciali;
- alle società di capitali

che svolgono l'attività di amministratore con rappresentanza del condominio.

In tal caso i redditi conseguiti dalle predette società sono considerati redditi di impresa da qualsiasi fonte provengano.

La ritenuta deve, invece, essere versata qualora il compenso venga corrisposto ad una società tra professionisti, i cui redditi costituiscono redditi di lavoro autonomo.

Il versamento delle ritenute deve essere effettuato unitariamente a quelli delle imposte sostitutive, dei contributi Inps e delle altre somme a favore dello Stato, delle Regioni e degli Enti Previdenziali, utilizzando il **modello unificato di versamento F24**.

Le ritenute operate sui redditi di lavoro dipendente o autonomo devono essere versate entro il giorno 16 del mese successivo a quello del pagamento.

I codici tributo più frequentemente utilizzati per il lavoro dipendente sono:

- **1001** per le ritenute Irpef sulle retribuzioni;
- **1002** per gli emolumenti arretrati;
- **1012** per il trattamento di fine rapporto;
- **3802** per l'addizionale regionale;
- **3843** per l'acconto addizionale comunale;
- **3844** per l'addizionale comunale a saldo.

Il codice tributo 1040 deve essere utilizzato per il pagamento delle ritenute sui redditi di lavoro autonomo.

NOTA BENE

Se il giorno 16 cade di sabato o di giorno festivo il versamento si considera tempestivamente effettuato se eseguito il primo giorno lavorativo successivo.

RITENUTE SUI CORRISPETTIVI IN DIPENDENZA DI CONTRATTI D'OPERA E DI APPALTO

Il Condominio in qualità di sostituto d'imposta ha l'obbligo **a partire dal 1° gennaio 2007, per effetto dell'art. 1, comma 43, della Legge finanziaria per l'anno 2007** di operare **una ritenuta del 4%** a titolo di acconto, all'atto del pagamento, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.

La ritenuta è operata anche se i corrispettivi si riferiscono ad attività commerciali non esercitate abitualmente, qualificabili sotto il profilo tributario, come redditi diversi.

A titolo meramente esemplificativo sono assoggettabili a ritenuta le seguenti prestazioni:

- manutenzioni murarie, idrauliche, elettriche;
- pitturazioni, opere da fabbro;
- pulizia, spurgo, disinfestazione;
- manutenzioni ascensori, sistema di incendio, giardino, piscine od altri impianti sportivi condominiali, cancelli automatici, apparecchi citofonici e video, sistemi di sorveglianza, antenne;
- manutenzione e conduzione di centrali termiche, autoclave;
- servizio di verifica degli impianti ascensore ed elettrico resi da imprese quali organismo unificato.

Sono esclusi, invece, dall'applicazione della ritenuta del 4% i corrispettivi dovuti in dipendenza di:

- contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione di trasporto e di deposito;
- fornitura di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene;
- prestazioni d'opera riconducibili ad attività di lavoro autonomo anche occasionale già soggette alla ritenuta del 20%;
- prestazioni rese da contribuenti minimi
- **La ritenuta prevista nella misura del 4%** deve essere operata all'atto del pagamento dei corrispettivi dovuti ai prestatori d'opera o di servizio, a prescindere dall'assolvimento o meno dell'obbligo di emettere fattura ovvero a prescindere dall'indicazione in fattura della ritenuta medesima.

Per il versamento delle ritenute, da effettuare **con mod. F24 entro il giorno 16 del mese successivo** a quello in cui sono state operate, devono essere utilizzati i seguenti codici tributo:

- **1019**, per le persone fisiche e società di persone;
- **1020**, per le società di capitali (ad. esempio Spa, Srl, Cooperative, ecc.).

Nota bene

Quando nello stesso mese vengono operate più ritenute aventi lo stesso codice tributo è preferibile utilizzare un solo mod. F24 riepilogativo per ciascun tributo, anziché utilizzare un modello F24 per ogni percipiente, ciò al fine di evitare di compilare per lo stesso mese diversi modelli F24 con importi da versare di importo irrisorio.

ATTENZIONE:

Il modello F24 deve essere intestato al Condominio e contenere il codice fiscale dello stesso. Di frequente ci è capitato di vedere modelli F24 intestati al percipiente e con l'indicazione del codice fiscale del percipiente. **E' assolutamente errato tale comportamento.**

Altro errore che di solito viene commesso dall'amministratore di condominio nella compilazione del modello F24 è l'indicazione errata del mese e anno di riferimento di pagamento della ritenuta.

Si ipotizzano i seguenti casi:

1. La società Cooperativa Splendid s.r.l. emette una **fattura per prestazioni** di lavori di pulizia in **data 20 gennaio 2013** nella quale viene evidenziata la ritenuta d'acconto pari a € 25,00.
La fattura viene pagata il 6 febbraio 2013.

In tale ipotesi **l'importo deve essere versato entro il 16 marzo 2013.** Il modello F24 deve contenere come periodo di riferimento "**FEBBRAIO**", (cioè il mese di pagamento della fattura e non la data della fattura) anno di riferimento **2013, codice tributo 1020.**

Se si indicasse, invece, **erroneamente il mese di GENNAIO**, l'importo della ritenuta sarebbe considerato dall'Agenzia delle Entrate come versamento tardivo e soggetto a sanzioni.

2. La società Splendid s.a.s. emette una **fattura per prestazioni di manutenzione** ascensori in **data 23 dicembre 2013.** L'importo della ritenuta d'acconto è di € 120,00. La fattura viene **pagata il 10 gennaio 2014**, cioè l'anno successivo.

In questo caso l'importo **deve essere versato entro il 16 febbraio 2014.** Il modello F24 avrà come periodo di riferimento "**GENNAIO**", (cioè il mese di pagamento della fattura e non la data della fattura), come **anno di riferimento deve essere indicato 2014** e non 2013, il **codice tributo sarà il 1019.**

L'importo di quest'ultima ritenuta dovrà essere indicato nel modello 770/2015 e non nel modello 770/2014. La certificazione della ritenuta deve essere consegnata alla società Splendid sas entro il 28 febbraio 2015 e non entro il 28 febbraio 2014.

CERTIFICAZIONE DELLE RITENUTE E DICHIARAZIONE DEI SOSTITUTI D'IMPOSTA MOD. 770

Il condominio, nella persona dell'amministratore, deve provvedere annualmente al rilascio della certificazione unica attestante l'ammontare delle somme e valori corrisposti nell'anno precedente (comprese le somme per lavoro dipendente erogate entro il 12 gennaio dell'anno seguente), nonché la relativa causale e l'ammontare delle ritenute operate. Sarà utile e conveniente rilasciare un'unica certificazione che attesti l'ammontare complessivo delle somme corrisposte e

L'Amministratore di condominio e il Condominio

delle ritenute operate nell'anno, anziché rilasciare una certificazione per ogni compenso assoggettato a ritenuta d'acconto.

All'uopo si consiglia all'amministratore di predisporre una scheda intestata a ciascun percipiente, nella quale saranno indicati la data di pagamento della fattura ricevuta e gli estremi della stessa, l'ammontare imponibile soggetto a ritenuta d'acconto e l'importo della ritenuta pagata. A questo punto, con una semplice addizione, sarà facile ricavare gli importi totali dei compensi e delle ritenute e procedere alla compilazione della certificazione.

Quest'ultima, che potrà essere sottoscritta anche mediante sistemi di elaborazione automatica, deve essere consegnata all'interessato entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello in cui le somme e i valori sono stati corrisposti

In caso di interruzione di rapporti di lavoro dipendente, la certificazione va rilasciata entro dodici giorni dalla richiesta dell'interessato.

E' necessario dimostrare di aver consegnato la certificazione ai percipienti entro i termini precitati. A tal fine sarà opportuno predisporre una **certificazione in duplice copia** da consegnare a mano. Una copia firmata dal percipiente sarà trattenuta dall'amministratore a dimostrazione dell'avvenuta consegna, l'altra sarà consegnata al percipiente.

In caso di impedimento di consegna a mano, sarà utile l'invio della certificazione con lettera raccomandata a.r.

Esempio di certificazione:

CONDOMINIO VIA MANZONI N°109	
70122 B A R I	
COD.FISCALE:	
Si certifica che nell'anno 2013 questo Condominio ha corrisposto al Dott. con sede in	
.....alla Via....., codice fiscale....., i seguenti	
compensi assoggettati a ritenuta d'acconto:	
Imponibile	€
Somme non soggette	€
IVA 21 o 22%	€.....
Ritenuta d'acconto	€.....
Netto corrisposto	€.....
Gli importi delle ritenute sono stati versati al Concessionario competente entro i termini previsti di legge.	
Bari, 28 febbraio 2014	
	L'Amministratore

Per ricevuta:	_____

Entro la stessa data del **28 febbraio dovrà essere consegnato il Mod. CUD** se sono stati corrisposti compensi per lavoro dipendente o assimilato.

LA DICHIARAZIONE DEI SOSTITUTI D'IMPOSTA

I dati riguardanti le ritenute effettuate e il relativo versamento devono essere indicati nella dichiarazione dell'anno successivo che il condominio è tenuto a presentare con **mod. 770 semplificato**.

La dichiarazione modello 770 semplificato, in linea di massima, si compone delle seguenti parti:

- frontespizio, dove devono essere indicati i dati identificativi del contribuente;
- comunicazione dati certificazioni lavoro dipendente, assimilati ed assistenza fiscale;
- comunicazione dati certificazioni lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi;
- prospetto SS – dati riassuntivi;
- prospetto ST – ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale ed imposte sostitutive;
- prospetto SX – riepilogo dei crediti e delle compensazioni.

Il modello 770 **deve essere presentato esclusivamente in via telematica, direttamente o per il tramite di un intermediario abilitato**; non è quindi possibile la presentazione per il tramite di banche convenzionate od uffici postali, né i soggetti momentaneamente all'estero possono utilizzare il mezzo della raccomandata o altro mezzo equivalente.

Ogni condominio, in quanto sostituto d'imposta, deve ottenere la propria autorizzazione al servizio telematico su richiesta del proprio amministratore. Se l'amministratore è un soggetto che esercita l'attività di consulenza fiscale, egli può ottenere l'abilitazione al **servizio telematico Entratel** in qualità di intermediario e, pertanto, può effettuare la trasmissione telematica delle dichiarazioni concernenti i condomini amministrati.

SANZIONI

Le sanzioni amministrative che possono essere comminate ai condomini in materia fiscale possono essere così riassunte:

- 1) Omesso o insufficiente versamento delle ritenute: **30% dell'importo non versato**;
- 2) Omessa o insufficiente effettuazione delle ritenute alla fonte: **20% dell'importo non trattenuto**, a cui si aggiunge la sanzione sopra indicata per l'omesso versamento;
- 3) **Omessa presentazione del modello 770:**
 - a) Se le ritenute non sono state versate: **sanzione dal 120 al 240%** dell'ammontare delle ritenute non versate con un **minimo di 258 Euro, a cui si aggiunge una sanzione di 51 Euro per ogni percipiente che andava indicato**;
 - b) Se le ritenute sono state versate ma non dichiarate: **sanzione da 258 Euro a 2.065 Euro, a cui si aggiunge una sanzione di 51 Euro per ogni percipiente che andava indicato**.
- 4) **Infedele dichiarazione, cioè quando non tutto è stato dichiarato o è incompleto:**

- a) Se i compensi, interessi e altri versamenti accertati sono superiori a quelli dichiarati: **sanzione dal 100% al 200% dell'importo delle ritenute non versate, con un minimo di 258 Euro;**
- b) Omissione in dichiarazione di un nominativo del percipiente: **alla sanzione prevista al punto a) si aggiungono 51 Euro a nominativo.**

Nelle ipotesi più gravi è inoltre prevista una specifica **sanzione penale**. Infatti, se entro il termine di presentazione del mod. 770 **non è stato effettuato il versamento di ritenute** per un ammontare **superiore a 50.000 Euro per ogni periodo d'imposta**, la legge prevede la pena della **reclusione da 6 mesi a 2 anni**.

Riteniamo che trattasi di ipotesi piuttosto remota per i condomini; la segnaliamo solo per dovere di informazione.

QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

Tale quadro deve essere compilato e trasmesso all'Anagrafe Tributaria in via telematica dall'amministratore in carica al 31 dicembre.

L'obbligo sussiste anche nel caso in cui, nell'ambito di un condominio con non più di quattro condomini, pur non essendo obbligatoria, la carica di amministratore sia stata ugualmente conferita. Al contrario l'obbligo non sussiste qualora l'incarico di amministratore non sia stato conferito.

In caso di amministrazione di più condomini da parte di un unico soggetto, è obbligatoria la compilazione di più quadri AC, uno per ciascun condominio.

La comunicazione all'Anagrafe Tributaria avviene a mezzo della compilazione del **quadro AC del modello Unico** personale dell'amministratore, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio".

Nel caso in cui l'amministratore rediga come propria dichiarazione dei redditi il mod. 730, è comunque tenuto a presentare il quadro AC, unitamente al frontespizio dell'Unico, con gli stessi termini e modalità di quest'ultimo.

Nel quadro AC sono da ricomprendere tutti i fornitori del condominio ai quali siano stati corrisposti importi superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo.

Nel quadro AC non devono essere comunicati gli importi relativi a:

- forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- acquisti al lordo dell'Iva non superiori complessivamente a € 258,23 per singolo fornitore;
- forniture di servizi soggette alla ritenuta d'acconto, in quanto già indicati nel mod. 770 semplificato che il condominio è obbligato a presentare.

La mancata presentazione del quadro AC comporta una sanzione pecuniaria che va da Euro 258 a Euro 2.065 che ha conseguenze solo per l'amministratore e non per il condominio.

ADEMPIMENTI IN MATERIA DI TRIBUTI

1) L'IMU E I DATI DA COMUNICARE ALL'ANAGRAFE TRIBUTARIA

L'imposta municipale propria sugli immobili è un tributo dovuto anche sugli immobili in comproprietà condominiale. Per gli immobili condominiali, ad. esempio i locali per la portineria, l'alloggio del portiere, l'autorimessa, il locale per le assemblee, la lavanderia, il locale per la caldaia e per altri servizi in comune, l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI deve essere espletato, per conto dei condòmini, dall'amministratore. La dichiarazione, che deve essere presentata al Comune dove sono ubicati gli immobili, è valida anche per gli anni successivi se non si verificano variazioni che comportano un diverso importo dell'imposta da versare.

In caso di variazioni riguardanti la struttura o la destinazione degli immobili, l'amministratore è tenuto a presentare una nuova dichiarazione **entro il 30 giugno dell'anno successivo alla ai sensi dell'articolo 10, comma 4, del DL. 8/4/2013 N. 85.**

Al versamento dell'Ici sono tenuti i singoli condòmini, ciascuno per la propria quota. Tuttavia, per facilitare l'adempimento, il Comune può riconoscere, con proprio regolamento, all'amministratore di condominio la facoltà di effettuare un versamento complessivo. In tal caso, l'amministratore effettuerà la ripartizione tra i condòmini in base ai rispettivi millesimi di proprietà, fornendo loro la documentazione relativa alla determinazione e al versamento dell'imposta.

L'Ici deve essere versata in due rate:

- **La prima, in acconto, va pagata entro il 16 giugno** ed è pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno; il calcolo si effettua tenendo conto dell'aliquota dell'anno precedente;
- **La seconda rata, a saldo, va versata fra il 1° e il 16 dicembre** e si calcola applicando l'aliquota deliberata dal Comune per l'anno in corso.

Il pagamento può anche essere effettuato in unica soluzione entro il termine previsto per l'acconto; in tal caso occorre applicare l'aliquota stabilita dal Comune per l'anno in corso.

Tutti i versamenti possono essere eseguiti mediante l'utilizzo del modello F24 o del bollettino postale presso gli uffici postali, gli agenti della riscossione, le banche.

Il Comune può, però, disporre modalità di pagamento aggiuntive o sostitutive di quelle indicate.

Ad esempio il Comune di Bari, per l'anno 2011 e seguenti, ha disposto il pagamento dell'Ici a mezzo mod. F24 ovvero a mezzo bollettino da pagare presso gli uffici postali.

2) COSAP

Nel caso in cui il condominio posseda passi carrabili, griglie, botole o intercapedini su strada pubblica è obbligato al pagamento del **COSAP**, cioè il **Canone occupazione Spazi ed Aree pubbliche**. Il canone viene determinato moltiplicando la tariffa applicata dal Comune per la larghezza del passo, arrotondata al metro lineare superiore.

Anche nel caso di lavori di manutenzione che prevedano l'installazione di ponteggi su aree pubbliche, è previsto il pagamento del Cosap.

3) TARSU-TARES

La tassa per i rifiuti solidi urbani è dovuta da quanti posseggono, a qualsiasi titolo e per qualunque uso adibiti, locali o aree scoperte esistenti nel territorio del Comune in cui è istituito ed attivato il servizio di raccolta rifiuti reso in via continuativa.

Ciascun Comune disciplina con proprio regolamento la Tarsu secondo tariffe determinate abitualmente entro il 31 dicembre di ogni anno.

Le aree scoperte pertinenziali o accessorie di civile abitazione diverse dalle aree a verde e le aree comuni del condominio di cui all'art. 1117 c.c. sono escluse dall'obbligo di denuncia.

La denuncia deve essere presentata dall'amministratore, fatta eccezione per i locali in multiproprietà, il cui obbligo di denuncia spetta al soggetto che gestisce i servizi comuni. Quest'ultimo è obbligato al pagamento della tassa sia per le parti comuni che per i locali o aree scoperte in uso esclusivo ai singoli occupanti.

4) IRPEF

Per quanto concerne le unità immobiliari di proprietà condominiale a cui è attribuita un'autonoma rendita catastale, queste producono un reddito attribuibile a ciascun condomino in proporzione ai millesimi di proprietà. Poiché il condominio, ai fini Irpef, non assume la qualifica di soggetto passivo d'imposta, sarà il singolo condomino a dichiarare la propria quota di reddito riferito agli immobili che costituiscono oggetto di proprietà comune.

L'imposta è dovuta dal singolo condomino solo se la quota di reddito a lui spettante per ciascuna unità immobiliare sia superiore a Euro 25,82.

L'esclusione non si applica se l'immobile è un negozio o è oggetto di contratto di locazione.

In tal caso l'amministratore dovrà comunicare ai singoli condòmini il reddito derivante dai canoni di locazione calcolato in funzione della quota di proprietà di ciascun condomino.

Tale reddito, che non viene considerato reddito fondiario, deve essere indicato dal condomino nel quadro RL del proprio modello Unico fra i redditi diversi.

5) IMPOSTA DI BOLLO E REGISTRO

L'imposta di bollo non è dovuta sulle quietanze di versamento che l'amministratore rilascia ai condòmini, né sui registri in uso al condominio.

Nel caso in cui il condominio abbia concesso in locazione a terzi eventuali negozi, garage, appartamenti, dovrà applicare **l'imposta di bollo di euro 2,00** nel caso in cui la ricevuta d'incasso del canone sia **superiore a € 77,47**.

L'imposta di bollo da porre su ogni copia del contratto per la loro registrazione è di **€ 16,00 ogni cento righe** compilate.

Per quanto concerne l'imposta di registro, non è dovuta per il libro dei verbali d'assemblea del condominio, ma viene applicata ai contratti di locazione **nella misura del 2% del canone annuale**

di locazione pattuito con arrotondamento all'unità di euro. **Il versamento minimo è di € 67,00 per il primo anno di registrazione.**

Il contratto di locazione, da compilare almeno in duplice copia, deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.

Al contratto deve essere allegato sia la copia della ricevuta di versamento dell'imposta di registro effettuato a mezzo **mod. F23** che il **mod. 69** di registrazione.

E' obbligatoria l'indicazione degli estremi catastali dell'unità locata.

In occasione dei successivi rinnovi o proroghe, sempre entro trenta giorni dalla scadenza annuale, sarà sufficiente effettuare il versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato. In questo caso non esiste un minimale di versamento.

I codici tributo da utilizzare per l'imposta di registro sui contratti di locazione sono i seguenti:

- **115T in caso di prima annualità;**
- **107T in caso di pagamento per l'intero periodo;**
- **112T in caso di pagamento per le annualità successive;**
- **114T in caso di proroga del contratto;**
- **113T in caso di risoluzione del contratto;**
- **671T sanzione per omesso o ritardato pagamento.**

In caso di tardivo pagamento dell'imposta di registro è possibile utilizzare il c.d. ravvedimento operoso. Il tardivo pagamento può essere eseguito alternativamente:

1) Ravvedimento c.d. sprint

Può essere applicato quando il pagamento dell'imposta viene effettuato entro 14 giorni dalla scadenza la sanzione ordinaria del 30% si riduce all'0,2% per ogni giorni di ritardo fino al 2,8% per 14 giorni di ritardo;

2) Ravvedimento breve

Se l'imposta viene pagata dal quindicesimo giorno di ritardo fino al trentesimo giorno si applica la misura fissa del 3%;

3) Ravvedimento lungo

Se l'imposta viene pagata dal trentunesimo giorno fino a un anno dalla scadenza si applica la misura fissa del 3,75%.

Trascorso un anno, la sanzione fissa è del 30%.

Il ravvedimento operoso può essere utilizzato solo se la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza.

Per i tardivi o omessi versamenti sono dovuti oltre alle sanzioni anche gli interessi nella misura legale vigente dell'1,5% annuo.

NOTA BENE

Oltre che per l'imposta di registro, il ravvedimento operoso può essere utilizzato anche per i versamenti Iva, Irpef, Irap, ritenute d'acconto, addizionali regionali e comunali, Ici.

6) I.V.A.

Come per tutti i consumatori finali, anche il condominio deve pagare l'Iva sugli acquisti di beni e servizi.

In generale per gli acquisti di beni è dovuta l'Iva nella misura ordinaria del 22%.

Per gli interventi di natura edilizia, sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, si applica, a regime, l'aliquota agevolata del 10%.

Per le prestazioni professionali correlate a interventi edilizi si applica l'Iva nella misura ordinaria del 22%.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

In caso di lavori di ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, i condòmini possono usufruire di una detrazione fiscale dall'Irpef sulle spese sostenute.

La detrazione per le spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio, dopo il completo **restyling ad opera del D.L. 201/2011, (cosiddetto Decreto Monti)**, che ha trasformato tale detrazione "a regime" (infatti è stato introdotto il nuovo **art. 16-bis nel D.P.R. 917/1986** – Testo unico delle imposte dirette), ha subito alcuni notevoli ritocchi.

La detrazione dall'IRPEF del 36% prevista per i lavori sopra indicati, era stata introdotta **dall'articolo 1 della legge 449/97** e veniva calcolata su un limite massimo di spesa di **48.000 euro** riferito alla singola unità immobiliare. Tale detrazione. **a più riprese, è stata prorogata fino al 25 giugno 2012.**

Per effetto dell'art. 11 del D.L. 83/2012, la stessa è passata dal 36% al 50% ed il limite massimo di spesa è stato elevato da € 48.000 a € 96.000, però per un periodo limitato, cioè per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del decreto) fino al 30 giugno 2013.

Successivamente il D.L. 63/2013 ha esteso questi maggiori benefici alle spese effettuate entro il 31 dicembre 2013.

Se non interverranno ulteriori modifiche entro la fine del corrente anno con la Legge di Stabilità 2014, attualmente in discussione in Parlamento, si tornerà nuovamente alla detrazione del 36%.

Tra le novità si segnalano:

- L'abolizione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara;
- La riduzione della percentuale dal **10% al 4%** della **ritenuta d'acconto sui bonifici che banche e poste hanno l'obbligo di operare**. A tal proposito, si badi bene. L'Amministratore non deve operare alcuna ritenuta d'acconto, qualora il Condominio voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 16-bis del D.P.R. 917/86, e deve controllare che la fattura emessa dalla ditta appaltatrice dei lavori o da professionisti abilitati, non riporti l'ammontare della ritenuta d'acconto. In tal caso dovrà segnalare l'irregolarità della fattura al prestatore del servizio per le opportune modifiche;
- L'eliminazione dell'obbligo di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori;
- La facoltà riconosciuta al venditore, nel caso in cui l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori, sia ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente persona fisica dell'immobile;
- L'obbligo per tutti i contribuenti di ripartire l'importo detraibile in 10 quote annuali;
- L'estensione dell'agevolazione agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Tra le spese per le quali compete la detrazione sono comprese inoltre:

- Eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- Realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 104/92; (in questo caso la detrazione non spetta per il semplice acquisto di strumenti, quali i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse);
- Le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- Le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- Le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi della legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- Le spese per l'acquisto dei materiali;
- Il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- Le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- L'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- Gli oneri di urbanizzazione;

- Gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (Decreto n. 41 del 18/02/1998).

Passiamo ora ad analizzare i tipi di intervento che possono usufruire della detrazione del 50%:

MANUTENZIONE ORDINARIA

I lavori di **manutenzione ordinaria** sono ammessi all'**agevolazione** solo quando **riguardano le cose comuni (caso tipico il condominio)**.

Le parti comuni sono quelle indicate dall'art. 1117, n. 1, 2 e 3 del Codice civile, vale a dire:

- il suolo su cui sorge l'edificio;
- le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli ambienti di passaggio, i portici, i cortili;
- i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere;
- gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, ecc.

Gli stessi interventi se eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte) non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:

- opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici;
- spese necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti;
- tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni;
- rifacimento di intonaci interni;
- impermeabilizzazione di tetti e terrazze, verniciatura delle porte dei garage.

Se questi interventi, però, fanno parte di un intervento più vasto, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle opere è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

Poiché gli interventi di manutenzione ordinaria danno diritto alla detrazione d'imposta solo se effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, la detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla propria quota millesimale.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria:

- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici;
- le opere per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

ESEMPIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'installazione di ascensori e scale di sicurezza, la realizzazione e il miglioramento di servizi igienici, la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infissi, il rifacimento di scale e rampe, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la recinzione dell'area privata, il ripristino e la sostituzione del tetto, la costruzione di scale interne.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono compresi in questa tipologia gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili (**ad. esempio gli interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado, l'adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali**).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono compresi in questa tipologia gli interventi rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente (**ad. esempio la demolizione e la fedele ricostruzione dell'immobile, la modifica della facciata, la realizzazione di una mansarda o di un balcone, la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, l'apertura di nuove porte e finestre, la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti**).

Con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito quanto segue:

- In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo per la fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente;
- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "**nuova costruzione**";
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente, in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "**nuova costruzione**".

Questi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto **Piano Casa** (Vedi Risoluzione n. 4/E del 4/1/2011 dell'Agenzia delle Entrate).

Fra le altre misure che consentono la detrazione del 50% è quella finalizzata a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

Rientrano in tale ipotesi:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzione murarie degli edifici;
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;
- porte blindate o rinforzate;

- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;
- apposizione di saracinesche, tapparelle metalliche con bloccaggi, vetri antisfondamento, casseforti a muro;
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline;
- esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Infine tra le opere agevolabili rientrano:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;
- il montaggio di vetri anti-infortunio;
- l'installazione del corrimano;
- gli interventi di bonifica dell'amianto, limitatamente alle unità immobiliari a carattere residenziale.

ACQUISTO BOX

Oltre che per gli interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse e posti auto, possono godere dell'**agevolazione del 50%** anche gli **acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati**.

La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal venditore. Condizione essenziale per godere dell'agevolazione è, comunque, la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

Casi particolari

Nel caso in cui l'atto definitivo di acquisto sia stipulato successivamente al versamento di eventuali acconti, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico bancario o postale, la detrazione d'imposta spetta solo se è stato regolarmente registrato un compromesso di vendita dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo e il box.

Se manca il preliminare di acquisto registrato, eventuali pagamenti effettuati con bonifico prima dell'atto notarile non sono ammessi in detrazione. Infatti, in questo caso, al momento del pagamento non è ancora riscontrabile l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesto dalla norma.

Tale condizione può essere considerata comunque realizzata nell'ipotesi particolare in cui il bonifico viene effettuato lo stesso giorno in cui si stipula l'atto, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa. (Risoluzione n. 7/E del 13/01/2011 dell'Agenzia delle Entrate).

DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE ED ESIBIRE A RICHIESTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE:

- **Abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente legislazione edilizia in base alla tipologia dei lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, ecc., o se la normativa non prevede

alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data d'inizio lavori e attestare che gli interventi posti in essere rientrino tra quelli agevolabili;

- **Domanda di accatastamento** (per gli immobili non ancora censiti);
- **Ricevute** di pagamento dell'Ici (se dovuta); **sono esclusi i condomini**;
- **Copia delibera assembleare** che approva l'esecuzione dei lavori e **tabella millesimale** di ripartizione delle spese (per interventi sulle parti comuni);
- **Dichiarazione di consenso del possessore** dell'immobile all'esecuzione dei lavori (se i lavori sono effettuati dal detentore diverso dal familiare convivente);
- **Comunicazione preventiva** indicante la data di inizio lavori **all'ASL**. La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi che regolano le condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl.
- **Fatture e ricevute** comprovanti le **spese sostenute**;
- **Ricevute dei bonifici di pagamento**.

In quest'ultimo caso la ricevuta di bonifico deve contenere anche la richiesta di agevolazione ai sensi dell'art. 16-bis del D.P.R. 917/86

L'amministratore ha l'obbligo di rilasciare a ciascun condomino una certificazione, in cui egli attesti:

- **di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge;**
- **la quota della spesa imputabile a ciascuna delle unità immobiliari possedute dal condomino, calcolata in base ai millesimi di proprietà.**
-

CASI DI PERDITA DELL'AGEVOLAZIONE

L'Agenzia delle Entrate può recuperare la detrazione del 50% usufruita dal contribuente nei seguenti casi quando:

- non ha effettuato la comunicazione preventiva all'Asl competente se è prevista l'obbligatorietà;
- non esibisce le fatture o ricevute delle spese sostenute;
- non esibisce le ricevute del bonifico bancario o postale oppure quando sono intestate a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale;
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- vengono violate le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro nonché quelle relative agli obblighi contributivi.

In quest'ultimo caso il contribuente non decade dal diritto alla detrazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445.

PARTE II: Interventi per il risparmio energetico

Altro significativo incentivo fiscale, sotto forma di detrazione d'imposta, è previsto per l'esecuzione su edifici esistenti (comprese la parti condominiali) di interventi volti al contenimento dei consumi energetici.

In particolare, le detrazioni sono riconosciute se le spese sono sostenute per i seguenti lavori:

- Riqualificazione e riduzione energetica di edifici esistenti;
- Miglioramento termico di edifici esistenti quali coibentazioni, pavimenti, finestre comprensive di infissi;
- Installazione di pannelli solari;
- Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Le detrazioni, da ripartire in dieci rate annuali di pari importo, sono riconosciute nelle seguenti misure:

- **55% per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013;**
- **65% per le spese sostenute:**
 - a) **Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013**, per interventi sulle singole unità immobiliari;
 - b) **Dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2014**, se l'intervento è effettuato sulle parti comuni degli edifici condominiali, o se riguarda tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Salvo ulteriori modifiche legislative, dal **1° gennaio 2014 (per i condomini dal 1° luglio 2014)**, **l'agevolazione sarà sostituita con la detrazione fiscale del 36% prevista per le ristrutturazioni edilizie.**

La **detrazione Irpef** spettante **è pari al 55%** delle spese effettivamente sostenute e si calcola su un limite massimo di spesa che varia a seconda del tipo di intervento.

La detrazione, che dal 2011 **va ripartita in dieci rate annuali** di pari importo, spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputata da parte dell'amministratore in base alla tabella millesimale.

Forniamo una tabella con il tipo di intervento, la spesa massima consentita e la relativa detrazione:

TIPO DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA fino al 5/6/2013
Riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro (pari al 55% di 181.818,18 euro)
Involucro edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti)	60.000 euro (pari al 55% di 109.090,90 euro)
Installazione di pannelli solari	60.000 euro (pari al 55% di 109.090,90 euro)
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (installazione di impianti dotati di caldaie a condensazione)	30.000 euro (pari al 55% di 54.545,45 euro)

TIPO DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA dal 6/6/2013
Riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro (pari al 65% di 153.846,13 euro)
Involucro edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti)	60.000 euro (pari al 65% di 92.307,69 euro)
Installazione di pannelli solari	60.000 euro (pari al 65% di 92.307,69 euro)
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (installazione di impianti dotati di caldaie a condensazione)	30.000 euro (pari al 65% di 46.153,55 euro)

Anche per gli interventi condominiali, l'ammontare massimo di detrazione, come nel caso delle ristrutturazioni edilizie, va riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio, fatta eccezione per l'intervento di riqualificazione energetica che riguarda l'intero edificio.

In tale ipotesi l'ammontare di 100.000 euro deve ritenersi che costituisca il limite complessivo della detrazione, da ripartire tra i soggetti che hanno diritto al beneficio.

Come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. In definitiva, la somma eventualmente eccedente non può essere richiesta a rimborso.

Per fruire della detrazione è importante che gli interventi debbano essere eseguiti su unità immobiliari e su edifici o parte di edifici residenziali **esistenti**, di qualsiasi categoria catastale compresi quelli strumentali per l'esercizio di attività d'impresa o professionale.

Pertanto non sono agevolabili le spese sostenute in corso di costruzione dell'immobile.

Sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- i contribuenti che conseguono redditi d'impresa: persone fisiche, società di persone, società di capitali;
- le associazioni fra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non esercitano attività commerciale.

Tra le persone fisiche possono godere dell'agevolazione anche:

- il proprietario e il nudo proprietario
- i titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- i condòmini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali;
- i soggetti che occupano l'immobile a titolo di **locazione o comodato**;

I benefici competono solo a coloro i quali utilizzano l'immobile. Ad esempio una società che svolge attività di locazione immobiliare non potrà godere dell'agevolazione, in quanto i fabbricati concessi in affitto costituiscono oggetto dell'attività d'impresa, e non beni strumentali.

Anche i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (**ad es. il coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado**) possono godere dell'agevolazione a condizione che abbiano sostenuto le spese per la realizzazione dei lavori.

La detrazione, in caso di decesso dell'avente diritto, si trasmette, per intero, esclusivamente a favore dell'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

In caso di **variazione della titolarità dell'immobile o della cumulabilità con altre agevolazioni** valgono le stesse considerazioni fatte per i lavori di ristrutturazione.

E' utile sapere che dal 1° gennaio 2009 la detrazione non è cumulabile con eventuali incentivi riconosciuti dalla Comunità Europea, dalle Regioni o dagli Enti locali. In questo caso il contribuente dovrà scegliere se godere della detrazione o fruire dei contributi comunitari, regionali o locali.

Passiamo ora ad esaminare i vari tipi di interventi agevolabili:

1) Riqualificazione energetica di edifici esistenti

Rientrano in tale tipologia gli interventi che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria **inferiore di almeno il 20%** rispetto ai valori riportati in un'apposita tabella. I parametri cui occorre far riferimento sono quelli definiti con il D.M. Sviluppo economico dell'11/03/2008.

2) Interventi sugli involucri degli edifici

Rientrano in questa tipologia:

- gli interventi su strutture opache orizzontali (**coperture, pavimenti**), verticali (generalmente **pareti esterne**), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di **trasmissione U** (dispersione di calore), espressa in W/m²K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 e successivamente modificati dal decreto 6 gennaio 2010; gli infissi sono comprensivi anche delle strutture accessorie che influiscono sulla dispersione di calore quali, ad esempio, scuri e persiane, o che risultino strutturalmente accorpati al manufatto quali, ad esempio, cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso.

Anche in questo caso bisogna far riferimento ai parametri applicabili alla data di inizio dei lavori.

- la sostituzione dei portoni d'ingresso, a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio, verso l'esterno o verso locali non riscaldati, e risultino rispettati gli indici di trasmissione termica richiesti per la sostituzione delle finestre (vedi circolare n. 21/E del 23 aprile 2010 dell'Agenzia delle Entrate).

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2008 per la sostituzione di finestre comprensive di infissi non occorre più presentare l'attestato di certificazione energetica o qualificazione energetica.

3) Installazione di pannelli solari

Tali interventi riguardano l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cure, istituti scolastici e università.

Ai fini dell'asseverazione da parte del tecnico abilitato dell'intervento è richiesto:

- un termine minimo di garanzia fissato in cinque anni per i pannelli e i bollitori e in due anni per gli accessori e i componenti tecnici;
- i pannelli devono essere conformi alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976, certificati da un organismo di un Paese dell'Unione Europea e della Svizzera.

Anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2008 per l'installazione dei pannelli solari non occorre più presentare l'attestato di certificazione energetica o qualificazione energetica.

L'ENEA ha assimilato ai pannelli solari anche i sistemi termodinamici a concentrazione solare utilizzati per la sola produzione di acqua calda. Pertanto, le spese sostenute per la loro installazione possono godere della detrazione fiscale.

Se, invece, viene installato un sistema termodinamico finalizzato alla produzione combinata di energia elettrica e di energia termica, è possibile fruire della detrazione solo per le spese sostenute per la parte riferibile alla produzione di energia termica. In questi casi la quota di spesa detraibile può essere calcolata in misura percentuale sulla base del rapporto tra l'energia termica prodotta e quella complessivamente sviluppata dall'impianto.

4) Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale

Tali interventi riguardano la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

Anche per questi interventi **dal 15 agosto 2009** non è più richiesta la presentazione dell'attestato di qualificazione energetica.

Per godere dell'agevolazione è necessario sostituire gli impianti preesistenti e installare le caldaie a condensazione. Pertanto non sono agevolabili né l'installazione in edifici che ne erano sprovvisti né, se effettuata nel 2007, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore ad alto rendimento, ma diversi dalle caldaie a condensazione. Tuttavia tali interventi possono essere compresi tra quelli di riqualificazione energetica dell'edificio, se rispettano l'indice di prestazione energetica previsto.

Dal 1° gennaio 2008 è ammessa l'agevolazione anche per la sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, vale a dire in un sistema termodinamico, la funzione data dalla somma dell'energia interna e del prodotto della pressione per il volume.

Se in uno stabile alcuni appartamenti hanno il riscaldamento ed altri no, la detrazione non può essere riconosciuta sull'intera spesa sostenuta per l'installazione di un nuovo impianto di climatizzazione invernale, riferibile anche al riscaldamento delle unità prive di un preesistente

impianto termico, ma deve essere limitata alla parte di spesa imputabile alle unità nelle quali tale impianto era presente. Ai fini della individuazione della quota di spesa detraibile, deve essere utilizzato un criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali riferite a ciascun appartamento (vedi circolare n. 21/E del 23 aprile 2010 dell'Agenzia delle Entrate).

5) Altri interventi

E' possibile usufruire della detrazione 55% o 65% per il portone d'ingresso, ma solo se questo presenta le stesse componenti costruttive richieste per le finestre; in tal caso per comprovare il risparmio energetico, basta la certificazione rilasciata dal produttore.

Per alcune tipologie di interventi è necessario che gli edifici presentino determinate caratteristiche: devono essere già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento, per quanto attiene tutti gli interventi agevolabili, fatta eccezione per l'installazione di impianti solari; nei lavori di ristrutturazioni che prevedono il frazionamento dell'unità immobiliare, con relativo aumento del numero delle unità stesse, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità.

Usufruiscono della detrazione anche i sistemi termodinamici a concentrazione solare per la produzione di sola acqua calda ovvero per la produzione combinata di acqua calda ed energia elettrica. **Quelli utilizzati per la sola acqua calda vengono assimilati ai pannelli solari e quindi possono essere inquadrati nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 346, L. 296/2006,** mentre i sistemi per la produzione combinata sia di energia elettrica che di energia termica, rientrano anch'essi nella fattispecie di cui all'art. 1, comma 346, L. 296/2006, **ma per i soli usi termici.**

La detrazione spetta, però, limitatamente alla produzione di energia elettrica. In questo caso, **la quota di spesa detraibile** deve essere calcolata **in misura percentuale**, in base al **rapporto** tra l'energia termica prodotta e quella sviluppata complessivamente dall'impianto (vedi R.M. n. 12/E del 7/2/2011).

ADEMPIMENTI PER OTTENERE LA DETRAZIONE

Per usufruire dell'agevolazione fiscale sulle spese energetiche è necessario acquisire i seguenti documenti:

- **L'asseverazione**, che deve dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti. In caso di più interventi sullo stesso edificio, l'asseverazione può avere carattere unitario e fornire in modo complessivo i dati e le informazioni richieste.

Per gli interventi di sostituzione di finestre ed infissi o di caldaie a condensazione con potenza inferiore a 100 KW, l'attestazione può essere sostituita da una certificazione rilasciata dai produttori. L'asseverazione del tecnico abilitato può essere anche sostituita dalla dichiarazione resa dal Direttore dei lavori. Nel caso, inoltre, di autocostruzione dei

pannelli solari, è sufficiente l'attestato di partecipazione ad un apposito corso di formazione.

- **L'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica** che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio.

Tale certificazione è prodotta successivamente all'esecuzione degli interventi utilizzando le procedure stabilite dai Comuni con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005. In assenza delle citate procedure, dopo l'esecuzione dei lavori può essere prodotto l'attestato di qualificazione energetica in sostituzione di quello di certificazione energetica. Il certificato deve essere predisposto in conformità allo schema riportato nell'allegato A del decreto attuativo ed asseverato da un tecnico abilitato. Gli indici di prestazione energetica, oggetto della documentazione indicata, possono essere calcolati, nei casi previsti, con la metodologia semplificata riportata dall'allegato B o G dei decreti attuativi.

- **La scheda informativa relativa agli interventi realizzati**, redatta secondo lo schema riportato nell'allegato E del decreto attuativo o allegato F, se l'intervento riguarda la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari o l'installazione di pannelli solari. La scheda descrittiva dell'intervento di cui all'allegato F può essere compilata anche dall'utente finale. La scheda deve contenere i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese e dell'edificio su cui i lavori sono stati eseguiti, la tipologia di intervento eseguito e il risparmio di energia che ne è conseguito, nonché il relativo costo, specificando l'importo per le spese professionali, e quello utilizzato per il calcolo della detrazione.

L'asseverazione, l'attestato di certificazione/qualificazione energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati da tecnici abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali: **ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, dottori agronomi, dottori forestali e i periti agrari.**

Tutti i documenti possono essere redatti anche da un unico tecnico abilitato.

Per usufruire dell'agevolazione fiscale sulle spese energetiche non è necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva.

Come per la detrazione sulle ristrutturazioni edilizie, anche sugli interventi per il risparmio energetico non vi è più l'obbligo dal 14 maggio 2011 di indicare in fattura il costo della manodopera.

DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'ENEA:

- Copia dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica (allegato A);
- La scheda informativa (allegato E o F del decreto), relativa agli interventi realizzati.

La data di fine lavori, dalla quale decorre il termine per l'invio della documentazione all'Enea, **coincide con il giorno del collaudo e non di effettuazione dei pagamenti.**

Se, in considerazione del tipo di intervento, non è richiesto il collaudo, il contribuente può provare la data di fine lavori con altra documentazione emessa da chi ha eseguito i lavori o dal tecnico che compila la scheda informativa. Non è ritenuta valida una dichiarazione del contribuente resa in sede di autocertificazione.

La trasmissione deve avvenire **in via telematica**, attraverso il sito www.acs.enea.it, ottenendo ricevuta informatica.

Si può inviare la documentazione a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, sempre entro il termine di 90 giorni dal termine dei lavori, solo ed esclusivamente quando la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'Enea.

L'indirizzo presso cui inviare la documentazione è il seguente:

ENEA – Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile

Via Anguillarese n. 301 – 00123 Santa Maria di Galeria (Roma)

Va indicato il riferimento: **Detrazioni fiscali – riqualificazione energetica**

LA COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Per le spese sostenute nei periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2013, il contribuente deve **inviare all'Agenzia delle Entrate** un apposita comunicazione approvata con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 6 maggio 2009.

Il nuovo modello deve essere presentato:

- In via telematica, con riferimento ai soli interventi i cui lavori proseguono oltre il periodo d'imposta, per comunicare le spese sostenute nei periodi d'imposta precedenti a quello in cui i lavori sono terminati;
- per gli interventi i cui lavori proseguono in più periodi d'imposta, inviando un modello per ciascun periodo d'imposta.

Non deve essere presentato:

- **se i lavori sono iniziati e si sono conclusi nel medesimo periodo d'imposta;**
- **se nel periodo d'imposta cui la comunicazione si riferisce non sono state sostenute spese.**

In riferimento ai termini di presentazione, il modello deve essere presentato entro 90 giorni dal termine di ciascun periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese oggetto della comunicazione.

La mancata osservanza del termine previsto per l'invio del modello o l'omessa trasmissione dello stesso, non comportano la decadenza del beneficio fiscale. **Per queste violazioni, però, si applica una sanzione da 258 a 2.065 euro.**

PAGAMENTI

La modalità per effettuare i pagamenti variano a seconda che il soggetto sia titolare o meno di reddito d'impresa.

- **Il contribuente non titolare di reddito di impresa deve effettuare il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale;**
- Il contribuente titolare d'impresa è esonerato dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale. In tal caso, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

Nel modello di versamento con bonifico bancario o postale vanno indicati:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori);
- **richiesta di agevolazione ai sensi dell'art. 1, commi 344, 345, 346 e 347, della legge 27/12/2006, n. 296.**

DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE

Per godere del beneficio fiscale occorre conservare ed esibire all'Amministrazione finanziaria, ove ne faccia richiesta, la seguente documentazione:

- certificato di asseverazione redatto da un tecnico abilitato;
- la ricevuta di invio tramite internet o la ricevuta della raccomandata postale all'Enea;
- le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi;
- le ricevute del bonifico bancario o postale.

Nel caso in cui gli interventi siano stati eseguiti su parti comuni di edifici, devono essere conservate ed eventualmente esibite anche la copia della delibera condominiale e quella della tabella millesimale di ripartizione delle spese.

Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, deve essere conservata ed esibita la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

IMPORTANTE

Adempimenti dell'amministratore

Se il condominio ha intenzione di fruire dell'agevolazione fiscale del 50, del 55 e/o del 65 per cento, ha l'obbligo di comunicare a chi esegue i lavori o al professionista incaricato la volontà di usufruire degli incentivi fiscali, perché in questo caso sia l'impresa che il professionista non devono indicare in fattura alcuna ritenuta, in quanto la stessa viene calcolata e direttamente versata dalle Banche o da Poste Italiane s.p.a.

Nell'ipotesi in cui l'impresa o il professionista indichi in fattura, per errore, l'importo della ritenuta d'acconto, l'amministratore dovrà informarli dell'errore commesso e invitarli a sostituire la fattura errata con altra formalmente corretta.

Se per motivi diversi l'amministratore avesse la necessità di procedere comunque al bonifico bancario, dovrà effettuare il pagamento della fattura al lordo della ritenuta d'acconto erroneamente indicata.

Guida fiscale redatta dal Rag. De Giosa Francesco, commercialista in Bari

L'opera è stata completata il giorno 13 novembre 2013.

Allegati:

Dichiarazione Inizio attività persone fisiche (modello AA9/11)

Comunicazione detrazioni di imposta 55% o 65% (riqualificazione energetica)

Modello iscrizione gestione separata Inps.



DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ, VARIAZIONE DATI O CESSAZIONE ATTIVITÀ AI FINI IVA

(IMPRESE INDIVIDUALI E LAVORATORI AUTONOMI)

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 2003

Il D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", prevede un sistema di garanzie a tutela dei trattamenti che vengono effettuati sui dati personali; qui di seguito si illustra sinteticamente come verranno utilizzati i dati contenuti nella presente dichiarazione e quali sono i diritti riconosciuti al cittadino.

Finalità del trattamento

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, desiderano informarLa, anche per conto degli altri soggetti a ciò tenuti, che nella dichiarazione sono presenti diversi dati personali che verranno trattati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia delle Entrate nonché dai soggetti intermediari individuati dalla legge (Centri di assistenza fiscale, associazioni di categoria e professionisti) al fine di regolamentare le dichiarazioni di inizio, variazione o cessazione attività ai fini IVA. I dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (quali, ad esempio, i Comuni e le Camere di Commercio) in presenza di una norma di legge o di regolamento, ovvero, quando tale comunicazione sia comunque necessaria per lo svolgimento di funzioni istituzionali, previa comunicazione al Garante della Privacy. Gli stessi dati possono, altresì, essere comunicati a privati o enti pubblici economici qualora ciò sia previsto da una norma di legge o di regolamento.

Dati personali

I dati richiesti nella dichiarazione devono essere indicati obbligatoriamente per non incorrere in sanzioni di carattere amministrativo e, in alcuni casi, di carattere penale.

Modalità del trattamento

La dichiarazione può essere consegnata ad un intermediario previsto dalla legge (CAF, associazioni di categoria, professionisti), il quale invia i dati al Ministero dell'Economia e delle Finanze e all'Agenzia delle Entrate. Tali dati verranno trattati con modalità prevalentemente informatizzate e con logiche pienamente rispondenti alle finalità da perseguire anche mediante verifiche dei dati contenuti nelle dichiarazioni:

- con altri dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate, anche forniti, per obbligo di legge, da altri soggetti;
- con dati in possesso di altri organismi (quali, ad esempio, le Camere di commercio).

Titolari del trattamento

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia delle Entrate, e gli intermediari assumono la qualifica di "titolare del trattamento dei dati personali" quando tali dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo. In particolare sono titolari:

- il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, presso i quali è conservato ed esibito a richiesta, l'elenco dei responsabili;
- gli intermediari, i quali, ove si avvalgono della facoltà di nominare dei responsabili, devono renderne noti i dati identificativi agli interessati.

Responsabili del trattamento

I "titolari del trattamento" possono avvalersi di soggetti nominati "responsabili". In particolare, l'Agenzia delle Entrate si avvale della So.ge.i. S.p.A., quale responsabile esterno del trattamento dei dati, in quanto partner tecnologico cui è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria.

Diritti dell'interessato

Presso il titolare o i responsabili del trattamento l'interessato, in base all'art. 7 del D.Lgs n. 196/2003, può accedere ai propri dati personali per verificarne l'utilizzo o, eventualmente, per correggerli, aggiornarli nei limiti previsti dalla legge, ovvero anche per cancellarli od opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione di legge. Tali diritti possono essere esercitati mediante richiesta rivolta a:

- Ministero dell'Economia e delle Finanze, Via XX Settembre 97 - 00187 Roma;
- Agenzia delle Entrate, Via Cristoforo Colombo n.426 c/d - 00145 Roma.

Consenso

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetti pubblici, non devono acquisire il consenso degli interessati per poter trattare i loro dati personali. Gli intermediari non devono acquisire il consenso per il trattamento dei dati personali, in quanto il loro conferimento è obbligatorio per legge.

La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA COMUNICAZIONE PER LAVORI CHE PROSEGUONO OLTRE IL PERIODO D'IMPOSTA (DETRAZIONE D'IMPOSTA DEL 55%)

Articolo 29, comma 6, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo n. 196 del 2003	<i>Il D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", prevede un sistema di garanzie a tutela dei trattamenti che vengono effettuati sui dati personali. Di seguito si illustra sinteticamente come verranno utilizzati i dati contenuti nel presente modello e quali sono i diritti riconosciuti al cittadino.</i>
Finalità del trattamento	<p>Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, desiderano informarla, anche per conto degli altri soggetti a ciò tenuti, che nel modello sono presenti alcuni dati personali che verranno trattati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia delle Entrate nonché dai soggetti intermediari individuati dalla legge (Centri di assistenza fiscale, associazioni di categoria e professionisti) per le finalità di accertamento dei dati dichiarati.</p> <p>I dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici in presenza di una norma di legge o di regolamento, ovvero, quando tale comunicazione sia comunque necessaria per lo svolgimento di funzioni istituzionali, previa comunicazione al Garante del contribuente.</p> <p>Gli stessi dati possono, altresì, essere comunicati a privati o enti pubblici economici qualora ciò sia previsto da una norma di legge o di regolamento.</p>
Dati personali	I dati da indicare nel modello di comunicazione sono richiesti ai sensi dall'articolo 29, comma 6, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2 e devono essere indicati obbligatoriamente per non incorrere in sanzioni di carattere amministrativo.
Modalità del trattamento	<p>Il modello di comunicazione può essere consegnato ad un intermediario previsto dalla legge (Caf, associazioni di categoria, professionisti) il quale invia i dati all'Agenzia delle Entrate. Tali dati verranno trattati con modalità informatizzate e con logiche pienamente rispondenti alle finalità da perseguire anche mediante verifiche dei dati contenuti nelle comunicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • con altri dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate anche forniti, per obbligo di legge, da altri soggetti; • con dati in possesso di altri organismi.
Titolari del trattamento	<p>Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia delle Entrate e gli intermediari, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 196 del 2003, assumono la qualifica di "titolare del trattamento dei dati personali" quando tali dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo.</p> <p>In particolare sono titolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, presso i quali è conservato ed esibito a richiesta l'elenco dei responsabili; • gli intermediari, i quali, ove si avvalgono della facoltà di nominare dei responsabili, devono renderne noti i dati identificativi agli interessati.
Responsabili del trattamento	<p>I "titolari del trattamento" possono avvalersi di soggetti nominati "responsabili".</p> <p>In particolare, l'Agenzia delle Entrate si avvale della So.ge.i. S.p.a., quale responsabile esterno del trattamento dei dati, in quanto partner tecnologico cui è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria.</p>
Diritti dell'interessato	<p>Presso il titolare o i responsabili del trattamento l'interessato in base all'art. 7 del D.Lgs. n. 196 del 2003, può accedere ai propri dati personali per verificarne l'utilizzo o, eventualmente, per correggerli, aggiornarli nei limiti previsti dalla legge, ovvero per cancellarli od opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione di legge. Tali diritti possono essere esercitati mediante richiesta rivolta a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ministero dell'Economia e delle Finanze, via XX Settembre 97 – 00187 Roma; • Agenzia delle Entrate, via Cristoforo Colombo 426 c/d – 00145 Roma.
Consenso	<p>Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetti pubblici, non devono acquisire il consenso degli interessati per poter trattare i loro dati personali.</p> <p>Gli intermediari non devono acquisire il consenso per il trattamento dei dati personali, in quanto il loro conferimento è obbligatorio per legge.</p>

La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA COMUNICAZIONE PER LAVORI CHE PROSEGUONO OLTRE IL PERIODO D'IMPOSTA (DETRAZIONE D'IMPOSTA DEL 55%)

Articolo 29, comma 6, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2

PERIODO DI RIFERIMENTO	RISERVATO AI SOGGETTI CON PERIODO D'IMPOSTA DIVERSO DALL'ANNO SOLARE			
	ANNO	PERIODO D'IMPOSTA		
	<input type="text"/>	dal	<input type="text"/>	al
		giorno	mese	anno
DATI DEL DICHIARANTE	Codice fiscale			
	<input type="text"/>			
	PROPRIETÀ PRIVATA	Possessore	Detentore	Contitolare
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	PROPRIETÀ COMUNE	Amministratore	Condoino	Codice fiscale del condominio
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Persone fisiche	Cognome	Nome		Sesso (barrare la relativa casella) M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>
	Data di nascita	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)
	giorno	mese	anno	<input type="text"/>
Soggetti diversi dalle persone fisiche	Denominazione o ragione sociale			
	<input type="text"/>			
Soggetti non residenti	Stato estero di residenza	Codice Stato estero	Numero di identificazione fiscale estero	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
RISERVATO A CHI FIRMA LA COMUNICAZIONE PER CONTO DI ALTRI (es. rappresentante di società, tutore di minore)	Codice fiscale del sottoscrittore	Codice carica	Codice fiscale società dichiarante	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
	Cognome	Nome		Sesso (barrare la relativa casella) M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>
	Data di nascita	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)
	giorno	mese	anno	<input type="text"/>
DATI DELL'IMMOBILE	Comune	Provincia (sigla)		CAP
	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>
	Indirizzo	N. civico		
	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
	DATI DEL CATASTO	Codice catastale	Foglio	Numero/Particella
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	DATI DOMANDA DI ACCATASTAMENTO	Data		Numero protocollo
	<input type="text"/>	giorno	mese	anno
TIPOLOGIE DI INTERVENTI E SPESE SOSTENUTE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI ESISTENTI (comma 344)	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	,00
	INTERVENTI SULL'INVOLUCRO DI EDIFICI ESISTENTI (comma 345)	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	,00
	INTERVENTI DI INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI (comma 346)	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	,00
	INTERVENTI DI SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE (comma 347)	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	,00
DATA INIZIO LAVORI	giorno	mese	anno	
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
SOTTOSCRIZIONE	FIRMA			
	<input type="text"/>			
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA	Codice fiscale dell'intermediario	N. iscrizione all'albo dei C.A.F.		
	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Riservato all'intermediario	Data dell'impegno	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO		
	giorno	mese	anno	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	



Domanda di iscrizione alla gestione separata - 1/2

(articolo 2, comma 26, della Legge 8 agosto 1995, n. 335)

ALL'UFFICIO INPS DI

COGNOME NOME

CODICE FISCALE NATO/A IL GG/MM/AAAA

A PROV. STATO

RESIDENTE IN PROV. STATO

INDIRIZZO CAP

TELEFONO * CELLULARE *

INDIRIZZO E-MAIL*

Ai fini dell'iscrizione alla Gestione separata dichiaro che dal giorno (gg/mm/aaaa) _____

Svolgo attività lavorativa come **PROFESSIONISTA**.

A tale riguardo DICHIARO :

- di svolgere l'attività professionale di _____ che non prevede l'obbligo di iscrizione ad altra Cassa previdenziale;
- di essere titolare di partita IVA n. _____
- con codice attività n. _____ (codice ATECO 2007, in base alla classificazione reperibile sul sito www.istat.it)
- di essere socio di studio associato **si** **no**

Svolgo attività lavorativa come **COLLABORATORE** o **ALTRA ATTIVITÀ** per la quale l'obbligo del versamento contributivo è assolto dal Committente o dall'Associante in partecipazione



Domanda di iscrizione alla gestione separata - 2/2

Dichiarazione di responsabilità

Sono consapevole che le amministrazioni sono tenute a controllare la veridicità delle autocertificazioni e che, in caso di dichiarazioni false, posso subire una condanna penale.

Dichiaro che le notizie fornite in questo modulo rispondono a verità e sono consapevole delle conseguenze civili e penali previste per chi rende attestazioni false.

Data _____

Firma _____

Informativa sul trattamento dei dati personali

(Art. 13 del d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196, recante “Codice in materia di protezione dei dati personali”)

L'Inps con sede in Roma, via Ciriaco De Mita, 21, in qualità di Titolare del trattamento, la informa che tutti i dati personali che la riguardano, compresi quelli sensibili e giudiziari, raccolti attraverso la compilazione del presente modulo, saranno trattati in osservanza dei presupposti e dei limiti stabiliti dal Codice, nonché dalla legge e dai regolamenti, al fine di svolgere le funzioni istituzionali in materia previdenziale, fiscale, assicurativa, assistenziale e amministrativa su base sanitaria.

Il trattamento dei dati avverrà, anche con l'utilizzo di strumenti elettronici, ad opera di dipendenti dell'Istituto opportunamente incaricati e istruiti, attraverso logiche strettamente correlate alle finalità per le quali sono raccolti; eccezionalmente potranno conoscere i suoi dati altri soggetti, che forniscono servizi o svolgono attività strumentali per conto dell'Inps e operano in qualità di Responsabili designati dall'Istituto.

I suoi dati personali potranno essere comunicati, se strettamente necessario per la definizione della pratica, ad altri soggetti pubblici o privati, tra cui Istituti di credito o Uffici Postali, altre Amministrazioni, Enti o Casse di previdenza obbligatoria.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e la mancata fornitura potrà comportare impossibilità o ritardi nella definizione dei procedimenti che la riguardano.

L'Inps la informa, infine, che è nelle sue facoltà esercitare il diritto di accesso previsto dall'art. 7 del Codice, rivolgendosi direttamente al direttore della struttura territorialmente competente all'istruttoria della presente domanda; se si tratta di una agenzia, l'istanza deve essere presentata al direttore provinciale o subprovinciale, anche per il tramite dell'agenzia stessa.