



STUDIO BERTAGNA e PIRROTTA
RAGIONIERI COMMERCIALISTI

FISCALITA' E TASSE IN CONDOMINIO

Con la presente l'estensore, cercherà di fornire un ventaglio di informazioni utili alla comprensione degli adempimenti "fiscali" minimi ed indispensabili a carico di un condominio e quindi del suo amministratore, cercando di dividerli per macroaree di interesse:

COSTITUZIONE

Partendo dalla costituzione di un condominio, e tralasciando le argomentazioni di carattere civilistico inerenti l'assemblea costitutiva, i quorum necessari, etc, l'amministratore appena nominato dovrà recarsi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per l'attribuzione del CODICE FISCALE, che gli permetterà di identificarsi come unità ed acquisire una "identità fiscale" e giuridica nei confronti dei terzi. Per tale adempimento sarà necessario compilare il Modello AA5/6 reperibile sia on line che presso gli uffici delle Agenzie delle Entrate.

A questo punto sarà possibile, per i condomini che intendono assumere dipendenti (custodi, giardinieri, etc...) aprire le posizioni contributive ed assistenziali necessarie (INPS e INAIL) per l'assolvimento degli adempimenti conseguenti e cioè, a seguito dell'elaborazione del cedolino paghe mensile, dovranno versare i contributi pensionistici del dipendente con cadenza mensile ed il contributo all'inail con cadenza annuale:

- | |
|---|
| - versamento contributi stipendio di ottobre 2014: entro 16 novembre 2014 |
| - versamento inail saldo 2014 acconto 2015: entro 16 febbraio 2015 |

ovviamente tali adempimenti e le responsabilità correlate, sono in carico all'amministratore in essere al momento.

ADEMPIMENTI ORDINARI

1) IL VERSAMENTO DELLE RITENUTE D'ACCONTO

Tra gli adempimenti ordinari che il condominio affronta giornalmente vi è il versamento delle ritenute di acconto, che non sono altro che trattenute operate dal condominio (sostituto di imposta) sul compenso di un terzo (percipiente), che fungeranno da acconto di imposte di quest'ultimo. Un esempio classico è la ritenuta d'acconto del 20% che

studio associato
Rag. Carlo BERTAGNA – Rag. Salvatore PIRROTTA
Via C.R. di Montelera 51 – 10023 Chieri (TO)
Tel. – Fax. 011/942.76.47
p.i./c.f. : 07042970017



STUDIO BERTAGNA e PIRROTTA
RAGIONIERI COMMERCIALISTI

verrà applicata sul compenso dell'amministratore; infatti, supponendo che quest'ultimo abbia concordato, escludendo i concetti legati all'iva, un compenso pari a 1.000,00 euro, il condominio verserà esclusivamente un importo al netto del 20% (800,00) e poi provvederà a versare entro il sedicesimo giorno del mese successivo al pagamento del compenso, l'importo di 200,00 all'erario utilizzando il modello F24 con un determinato codice tributo (in questo caso 1040) che individuerà il tipo di rapporto intercorrente tra il sostituto di imposta ed il percipiente.

Qualcuno potrebbe chiedersi la funzione di tale adempimento e la relativa utilità; in effetti si tratta di una anticipazione, da qui la definizione di ritenuta di acconto, delle imposte del percipiente. Infatti, proseguendo l'esempio citato, l'amministratore al termine della sua annualità fiscale, dichiarerà il suo reddito costituito dall'insieme dei suoi compensi (1.000,00 e non 800,00) e determinerà le imposte derivanti (es: 300,00) andando però poi a versare solamente la differenza di quanto già virtualmente versato in acconto (300,00-200,00= 100,00);

Oltre che per le collaborazioni di carattere professionale, la ritenuta va applicata anche nel caso della ormai classica aliquota del 4% operata dal condominio a seguito di prestazioni rese nei suoi confronti da percipienti che svolgono attività di manutenzione, riparazione, etc..., sottoforma di ditta individuale o società di persone (cod. tributo per F24: 1019) o società di capitali (cod. tributo per F24: 1020).

Tale ritenuta va applicata in tutti i casi di fatturazione al condominio tranne i casi di:

- puro commercio: nel caso in cui il condominio acquisti un bene non va applicata alcun tipo di ritenuta;
- rapporti con professionisti: in tal caso va applicata la r/a del 20% descritta in precedenza;
- rapporti con ditte inquadrature con il cd "regime dei minimi" che risultano, al momento, escluse dall'applicazione delle ritenute d'acconto
- utenze energetiche;
- tutti i pagamenti inerenti le forniture di beni e/o servizi relativi alle agevolazioni previste per la cd "ristrutturazione edilizia" e/o il "risparmio energetico", per le quali la norma prevede che sia direttamente la banca del percipiente ad operare una ritenuta d'acconto, sempre del 4%, al momento dell'accredito del bonifico sul conto corrente; quindi il condominio effettua il bonifico dell'intera fattura al percipiente il quale si ritroverà però una entrata di banca di circa il 96% dell'importo in quanto la banca stessa avrà provveduto a trattenere e versare il 4% e sarà quest'ultima a certificarne l'adempimento al percipiente stesso.

2) LA CERTIFICAZIONE DELLE RITENUTE D'ACCONTO VERSATE

Conseguentemente al versamento delle ritenute e affinché il percipiente possa provare la ritenuta subito e detrarla dal versamento delle imposte da effettuare, il condominio dovrà, entro febbraio dell'anno successivo consegnare al percipiente una "CERTIFICAZIONE DI RITENUTA D'ACCONTO", nella quale dovrà essere riportato:

studio associato
Rag. Carlo BERTAGNA – Rag. Salvatore PIRROTTA
Via C.R. di Montelera 51 – 10023 Chieri (TO)
Tel. – Fax. 011/942.76.47
p.i./c.f. : 07042970017



STUDIO BERTAGNA e PIRROTTA
RAGIONIERI COMMERCIALISTI

- dati del condominio stesso;
- qualifica del rapporto (compenso professionale, etc..)
- importo del compenso;
- importo della ritenuta
- dichiarazione di versamento effettuato.

L'adempimento dovrà essere effettuato dall'amministratore in carica al momento della scadenza dell'obbligo (febbraio dell'anno successivo).

A tal proposito si rende noto che a decorrere dal 2015, e per la prima volta, la certificazione verrà redatta seguendo un preciso schema previsto dalla norma ed assumerà la denominazione di "CERTIFICAZIONE UNICA" e che verrà utilizzata anche in sostituzione del CUD attualmente previsto per i redditi di lavoro dipendente e pensionistici.

3) IL MODELLO 770 ED IL QUADRO AC

Uno degli adempimenti più importanti che riguardano la vita "fiscale" del condominio è quello della redazione e presentazione del modello 770. Tale modello, funge da contenitore di tutte le informazioni che occorre fornire all'agenzia delle entrate in funzione delle ritenute d'acconto effettuate. Tale modello conterrà quindi tutte le anagrafiche relative ai percipienti che hanno collaborato con il condominio oltre agli importi corrisposti e le relative ritenute. Nell'eventualità in cui il condominio abbia dipendenti assunti troveremo allora all'interno del modello 770 i dati degli stessi oltre alle loro retribuzioni ed i dati irpef ed inps che li ha contraddistinti.

Il modello 770 viene, normalmente, redatto e presentato telematicamente attraverso intermediari autorizzati, entro il 31 luglio dell'anno successivo all'anno fiscale di riferimento (es le ritenute del 2014 troveranno spazio nel 770/2015 che verrà presumibilmente presentato a luglio 2015). L'adempimento è a carico dell'amministratore nominato al momento della scadenza dell'obbligo quindi luglio.

Ulteriore adempimento correlato alle incombenze dell'amministratore è la compilazione del "quadro AC". Tale quadro è allegato al modello Unico dell'amministratore e vi si trovano le informazioni relative a:

- dati catastali di condomini nei quali nell'anno precedente sono stati effettuati interventi per il recupero del patrimonio edilizio;
- comunicazione dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori (escluse utenze, servizi soggetti a r/a, acquisti di beni e servizi non superiori a 258,23 per singolo fornitore).

Tale adempimento è a carico dell'amministratore nominato al 31 dicembre dell'anno di riferimento. Quindi, a differenza dei precedenti casi, anche se un amministratore a gennaio 2015 non seguirà più un determinato condominio, a luglio 2015 ne dovrà inserire nel proprio modello unico i dati all'interno del quadro AC.

studio associato
Rag. Carlo BERTAGNA – Rag. Salvatore PIRROTTA
Via C.R. di Montelera 51 – 10023 Chieri (TO)
Tel. – Fax. 011/942.76.47
p.i./c.f. : 07042970017



STUDIO BERTAGNA e PIRROTTA **RAGIONIERI COMMERCIALISTI**

4) L'APPLICAZIONE DELL'IVA AL CONDOMINIO

Si ritiene fare cosa utile indicando alcune delle regole che coinvolgono l'applicazione dell'iva in fattura e la relativa aliquota, riferendosi ovviamente ai rapporti passivi:

- fatturazione da professionisti:	iva	22%
- fatturazione da cd "regime minimi"	iva	0%
- utenze energetiche:	iva	10% - 22%
- utenze telefoniche:	iva	22%
- manutenzioni ordinarie	iva	10%
- manutenzioni straordinarie	Iva	10% - 22% (beni significativi)
- ristrutturazione edilizia	Iva	10%
- cessioni beni	iva	22%

In questa sede appare inappropriato fornire specifiche in merito alla gestione dell'iva sopra riassunta, in quanto occorrerebbe una trattazione ad hoc, stante la complessità dell'argomento.

5) IMU E TASI

Quando il condominio possiede a titolo di proprietà parti dell'immobile (es: l'alloggio del custode) si rende necessaria l'applicazione della fiscalità locale e cioè l'IMU e la TASI. Tali imposte sono commisurate in base alla rendita catastale e ad una aliquota deliberata dall'amministrazione comunale. Il versamento dovrà essere effettuato in due tranche: l'acconto entro il 16 giugno ed il saldo entro il 16 dicembre, e si potrà utilizzare anche in questo caso il modello F24.

ADEMPIMENTI STRAORDINARI

1) RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

In considerazione del fatto che si è trattato del tema della ristrutturazione edilizia, di seguito si forniscono alcuni cenni in merito a tale agevolazione.

Nel caso in cui nelle parti comuni di un condominio (a destinazione abitativa privata) si eseguano opere di:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria (lett A art. 3 dpr 380/2001);- manutenzione straordinaria (lett B art. 3 dpr 380/2001);- ristrutturazione (lett D art. 3 dpr 380/2001);- restauro e risanamento conservativo (lett C art. 3 dpr 380/2001);- prevenzione degli infortuni e degli illeciti, l'eliminazione di barriere, bonifica dell'amianto;- misure antisismiche (per determinate aree);- risparmio energetico (anche per condomini non a prevalente destinazione abitativa); |
|---|

studio associato
Rag. Carlo BERTAGNA – Rag. Salvatore PIRROTTA
Via C.R. di Montelera 51 – 10023 Chieri (TO)
Tel. – Fax. 011/942.76.47
p.i./c.f. : 07042970017



STUDIO BERTAGNA e PIRROTTA
RAGIONIERI COMMERCIALISTI

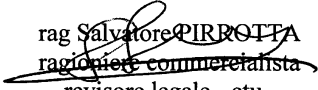
il singolo condomino potrà usufruire del rimborso di una percentuale (dal 50% al 65%) della loro quota millesimale di spesa straordinaria che gli compete, in dieci anni, a condizione che:

- a) vengano effettuati bonifici "speciali" da parte dell'amministratore relativamente alle fatture interessate;
- b) il condomino effettui il pagamento delle spese condominiali straordinarie entro e non oltre la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa (es: ristrutturazione di maggio 2014 dovrà essere pagata dall'amministratore all'azienda edile entro dicembre 2014 ed il condomino dovrà effettuare il versamento sul conto del condominio entro giugno 2015);
- c) in caso di risparmio energetico, l'amministratore coinvolga le necessarie figure necessarie per il rilascio delle certificazioni energetiche e delle comunicazioni da effettuarsi (Enea)

Allo stato attuale, si ritiene che, all'interno della finanziaria in corso di approvazione, le attuali aliquote (50% per il recupero del patrimonio edilizio e 65% per il risparmio energetico), verranno confermate anche per tutto l'anno del 2015, o ridotte in misura non eccessiva, stante quanto apparso di recente sulla stampa specializzata.

Con la speranza di aver fornito un ventaglio di informazioni utili, non si ha la pretesa di considerare quanto sopra completo ed esaustivo. Il condominio, fortunatamente, sfiora solo in parte il mondo della fiscalità, ma in ogni caso gli obblighi di tale natura impegnano gli amministratori, che dovranno investire tempo e risorse in tali direzioni, togliendole dall'amministrazione vera e propria che spesso necessiterebbe di una figura quasi esclusivamente dedicata considerando le problematiche che quotidianamente affliggono un condominio.

Chieri, 30 ottobre 2014


rag. Salvatore PIRROTTA
~~ragioniere commercialista~~
revisore legale - ctu

studio associato
Rag. Carlo BERTAGNA – Rag. Salvatore PIRROTTA
Via C.R. di Montelera 51 – 10023 Chieri (TO)
Tel. – Fax. 011/942.76.47
p.i./c.f. : 07042970017