



GLI ADEMPIMENTI FISCALI DELL'AMMINISTRATORE

DM 140 Anaci Abruzzo

Dott. Francesco Pellicanò

Roma 29/11/2024

www.studiopellicano.it



ADEMPIMENTI E SCADENZE 1 DI 2

Adempimento	Scadenza	Quando diventa Grave irregolarità
Attivazione codice fiscale	Entro 30 giorni dalla costituzione	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Cambio rappresent. legale su C.F.	Entro 30 giorni	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Operare la ritenuta di acconto sulle somme corrisposte (art.23-24-25ter DPR 600/73)	All'atto del pagamento	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Versamento ritenuta operata	Entro il 16 del mese successivo al pagamento della fattura	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Certificazione Redditi Fondiari e/o Diversi	Entro il 16/3 dell'anno successivo	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Comunicaz. Detrazioni ristrutturazioni	Entro il 16 marzo dell'anno	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Certificazione unica dipendenti	Entro il 16/3 dell'anno successivo	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Certificazione unica professionisti e imprenditori	Entro il termine stabilito per la presentazione del modello Unico	Oltre il termine di dichiaraz.ne

ADEMPIMENTI E SCADENZE 2 DI 2

Adempimento	Scadenza	Quando diventa Grave irregolarità
Dichiarazione 770	Entro 31 ottobre 2022	Oltre 90 giorni dopo la scadenza
Modello AC / K	Entro il termine di scadenza della dichiarazione dei Redditi dello amministratore	Oltre 90 giorni dopo la scadenza della dichiarazione dell'amministratore
Versamento imposta registro	Entro 30 giorni dalla stipula del contratto oggetto di imposta	Oltre il termine della dichiarazione annuale di competenza dell'atto
Registraz.ne contratto locazione	Entro 30 giorni dalla stipula del contratto	Oltre il termine della dichiarazione annuale di competenza dell'atto
Versamento imposte locali	Entro le date stabilite annualmente (mesi di giugno e dicembre)	Oltre il termine dell'anno in assenza di ravvedimento

CODICE FISCALE

Non richiedere all'Agenzia delle Entrate l'apertura del codice fiscale o non presentare la variazione del rappresentante legale nel termine di giorni 30, **determina una "grave irregolarità"**, art. 1129, comma 12, c.c. punto 8 (che fa riferimento al comma 2 dello stesso articolo).

Art. 1129 c.c. comma 2

*"Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore **comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale**, (non dicendo a chi va fatta tale comunicazione si ritiene debba essere fatta a tutti i soggetti interessati compresa l'Agenzia delle Entrate) o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata."*

COME MODIFICARE IL RAPPRESENTANTE LEGALE SUL C.F. AGENZIA ENTRATE

In primo piano

Archivio notizie

02 novembre 2023

[Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i modelli F24 \(F24A0\)](#)

31 ottobre 2023

[Chiusura temporanea del servizio di "Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c"](#)

23 ottobre 2023

[Nuova versione del modulo di controllo dichiarazioni IRAP 2023\(IRA23\)](#)

PELLICANO' FRANCESCO

Suggerimenti

Notifiche 17

Sicurezza

Strumenti

Suggerimenti

Per consultare i dati fiscali: [Cassetto fiscale](#).

Per consultare i dati catastali e ipotecari: [Consultazioni ipo-catastali](#).

Per abilitare una persona di tua fiducia ad utilizzare per te i servizi online: [Autorizza soggetti terzi](#).

Per consultare deleghe e contatti: [Profilo utente](#).

Per presentare documenti e istanze: [Consegna documenti e istanze](#).

Servizi più richiesti

Cassetto fiscale

Ricerca ricevute

Fatturazione elettronica

Consultazione dati catastali

CIVIS

Ricevute e altre comunicazioni dell'Agazia

Contratti di locazione

Informazioni anagrafiche

Avvisi di irregolarità

Avvisi di regolarità

Gestione modelli 730-4 (riservato ai sostitut...

Cup - Prenotazione Appuntamenti

Servizi

Tutti i servizi



Tutti i servizi

Cerca il servizio:

Mostra tutti

Scegli fra le seguenti categorie

Agevolazioni



Assistenza fiscale e catastale



Consultazioni e ricerca



Dichiarazioni



Fabbricati e terreni



Istanze, comunicazioni e certificati



[Comunicazione Disclosure DAC6](#)



[Comunicazione emissione fatture all'estero](#)



[Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c](#)



[Comunicazione IBAN per riemissione accrediti contributi a fondo perduto](#)



[Comunicazione mod. AA5/6](#)



[Comunicazione operatore intracomunitario](#)



[Consegna documenti e istanze](#)



[Costituzione gruppo IVA](#)



Ti trovi in: [Home portale](#) / Comunicazione modello AA5/6

Comunicazione modello AA5/6 di variazione dati, avvenuta fusione, concentrazione, trasformazione, estinzione soggetti diversi dalle persone fisiche

Questo servizio consente ai soggetti diversi dalle persone fisiche non obbligati alla dichiarazione di inizio attività IVA di comunicare la variazione dei dati o l'avvenuta estinzione, fusione, concentrazione, trasformazione ai sensi dell'art. 7, comma 8, del D.P.R. 29.09.1973, n.605.

[Guida - pdf](#)

Tipo operazione

- Compila nuova comunicazione di variazione dati**
- Compila nuova comunicazione di estinzione
- Apri comunicazioni
- Prepara file da autenticare ed inviare
- Visualizza comunicazioni

- Riprendi l'ultima comunicazione di variazione dati inviata
- Riprendi l'ultima comunicazione di estinzione inviata

Stato comunicazione:

Codice fiscale:



Area riservata

Comunicazione modello AA5/6 - Variazione

Nuova Compilazione

I campi contrassegnati con * sono obbligatori

Data di ultima variazione registrata in Anagrafe Tributaria per il soggetto : 26/11/2018

QUADRO A - Tipo richiesta

Codice fiscale:

Data variazione (ggmmaaaa):*



La data di invio del modello deve essere compresa nei 30 giorni dalla data di variazione = nomina amministratore

QUADRO B - Soggetto d'imposta

Dati identificativi

Denominazione:*

Natura giuridica:* Cerca

Sigla:

Codice attività:* Cerca

Descrizione attività:

Termine approvazione bilancio (ggmm):

GESTORE INCARICATO DEL CONDOMINIO AGENZIA ENTRATE

Diventando Gestore incaricato del condominio è possibile entrare nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate con il codice fiscale del condominio e vedere:

- Fatture ricevute dal Condominio
- Modelli 770 presentati
- F24 inviati
- Contratti di locazione registrati
- Registrare un contratto di locazione
- Ecc.

COME DIVENTARE GESTORE INCARICATO DEL CONDOMINIO AGENZIA ENTRATE

In primo piano

Archivio notizie

02 novembre 2023

[Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i modelli F24 \(F24A0\)](#)

31 ottobre 2023

[Chiusura temporanea del servizio di "Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c"](#)

23 ottobre 2023

[Nuova versione del modulo di controllo dichiarazioni IRAP 2023\(IRA23\)](#)

PELLICANO' FRANCESCO

Suggerimenti

Notifiche **17**

Sicurezza

Strumenti

Suggerimenti

➔ Per consultare i dati fiscali: [Cassetto fiscale](#).

➔ Per consultare i dati catastali e ipotecari: [Consultazioni ipo-catastali](#).

➔ Per abilitare una persona di tua fiducia ad utilizzare per te i servizi online: [Autorizza soggetti terzi](#).

➔ Per consultare deleghe e contatti: [Profilo utente](#).

➔ Per presentare documenti e istanze: [Consegna documenti e istanze](#).

Servizi più richiesti

Cassetto fiscale

Ricerca ricevute

Fatturazione elettronica

Consultazione dati catastali

CIVIS

Ricevute e altre comunicazioni dell'Agenzia

Contratti di locazione

Informazioni anagrafiche

Avvisi di irregolarità

Avvisi di regolarità

Gestione modelli 730-4 (riservato ai sostitut...)

Cup - Prenotazione Appuntamenti

Servizi

Tutti i servizi

Agevolazioni



Assistenza fiscale e catastale



Consultazioni e ricerca



Dichiarazioni



Fabbricati e terreni



Istanze, comunicazioni e certificati



[Comunicazione Disclosure DAC6](#)



[Comunicazione emissione fatture all'estero](#)



[Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c](#)



[Comunicazione IBAN per riemissione accrediti contributi a fondo perduto](#)



[Comunicazione mod. AA5/6](#)



[Comunicazione operatore intracomunitario](#)



[Consegna documenti e istanze](#)



[Costituzione gruppo IVA](#)



[Dichiarazione sostitutiva relativa al canone TV per uso privato addebitato nella bolletta elettrica](#)



[Domicilio per la notifica degli atti](#)



[Duplicato della tessera sanitaria e del tesserino del codice fiscale](#)



[Esercizio diritti degli interessati GDPR](#)



[Funzioni per la gestione degli incaricati \(riservate ai rappresentanti legali\)](#)



[Funzioni relative agli Incaricati](#)





Profilo utente

Riepilogo

Deleghe

Incarichi

Contatti

Adesioni

Autorizzazioni soggetti terzi

Credenziali di sicurezza

Ti trovi in: [Profilo utente](#) / [Incarichi](#) / **Gestisci incaricati come rappresentante legale**

Gestisci incaricati come rappresentante legale

Codice fiscale:

Avanti →



Inserire il C.F. del Condominio da collegare





Profilo utente

Riepilogo

Deleghe

Incarichi

Contatti

Adesioni

Autorizzazioni soggetti terzi

Credenziali di sicurezza

Ti trovi in: [Profilo utente](#) / [Incarichi](#) / Gestisci incaricati come rappresentante legale

Gestisci incaricati come rappresentante legale

Stai operando come rappresentante legale

Cambia Codice fiscale

Aggiungi il C.F. del nuovo amministratore

▼ Filtra i risultati

+ Aggiungi gestore incaricato

Codice fiscale

Tipo incarico

Data inizio incarico

PLLFC

GESTORE

04/12/2018

Azioni

Cancella il vecchio gestore incaricato

Dopo qualche ora rientrando nell'Area riservata dell'Amministratore si può vedere in nuovo Condominio associato alla propria utenza di lavoro

Ministero dell'Economia e delle Finanze

 **Area riservata**
Entratel

Utente connesso: **PELLICANO' FRANCESCO**

  [Cambia Utenza](#) [Esci](#)

Home Servizi Profilo utente Assistenza tecnica

I tuoi servizi preferiti [Vai nella sezione Servizi](#) per scegliere i tuoi servizi preferiti e/o cercare quelli che ti servono

In primo piano

Archivio notizie

02 novembre 2023
[Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i modelli F24 \(F24A0\)](#)

31 ottobre 2023
[Chiusura temporanea del servizio di "Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c"](#)

23 ottobre 2023
[Nuova versione del modulo di controllo dichiarazioni IRAP 2023 \(IRA23\)](#)

PELLICANO' FRANCESCO

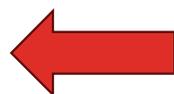
- Suggerimenti
- Notifiche **17**
- Sicurezza
- Strumenti

Suggerimenti

- ➔ Per consultare i dati fiscali: [Cassetto fiscale](#).
- ➔ Per consultare i dati catastali e ipotecari: [Consultazioni ipo-catastali](#).
- ➔ Per abilitare una persona di tua fiducia ad utilizzare per te i servizi online: [Autorizza soggetti terzi](#).
- ➔ Per consultare deleghe e contatti: [Profilo utente](#).
- ➔ Per presentare documenti e istanze: [Consegna documenti e istanze](#).

<https://portale.agenziaentrate.gov.it/PortaleWeb/cambiautenza>

- 0586
- 0595
- 1213
- 1321
- 1523
- 8006
- 8010
- 8011
- 8012
- 8014
- 8014
- 8026
- 8026
- 8030
- 8030
- 8030
- 8034
- 8034
- 9600



Codici fiscali
di condomini
collegati

Utente connesso: **PELLICANO' FRANCESCO**

 Cambia Utente

 Esci

Conferma



Area riservata

CERTIFICAZIONE REDDITI DA FABBRICATI E BENI CENSITI E IDENTIFICATI IN CATASTO

E' possibile che i partecipanti al condominio negli edifici siano titolari di diritti reali su beni immobili, come ad esempio l'alloggio del portiere o altri locali di proprietà comune censiti in catasto.

La disciplina dei redditi fondiari trova il suo riferimento negli artt. 25 ss. del d.p.r. 22/12/1986, n. 917.

Il reddito fondiario da indicare in dichiarazione è il valore maggiore tra:

- la rendita catastale rivalutata del 5%
- il 95% del reddito da eventuali locazioni (va indicato anche se non incassato, l'unica deroga è consentita quando la morosità viene accertata con una sentenza di risoluzione contrattuale per morosità).

La certificazione va fatta dall'amministratore entro il 16 marzo di ogni anno, in linea con le certificazioni uniche dei sostituti di imposta

Condominio

Via

C.F

Calcolo della quota parte delle rendite condominiali spettanti a ciascun Condomino relativi all'anno precedente, da indicare nella dichiarazione dei redditi.

Ex casa portiere

Foglio 516 Particella 40 Sub 10 Comune H501 Zona 1
Categoria A/4 Classe 40 Vani 3,5 Rendita 762 Fitto 1.000,00
Contratto registrato il Codice Univoco

		Mill.	Perc.	Quota	Quota	Quota	Quota
			Posse.	Rendita	Fitti	Rendita	Fitti
				100%	100%	+5%	95%
Int. 1	Rossi	220,00	24,44	186,27	244,44	195,58	232,22
Int. 2	Bianchi	300,00	33,33	254,00	333,33	266,70	316,67
Int. 3	Verdi	180,00	20,00	152,40	200,00	160,02	190,00
Int. 4	Gialli	180,00	20,00	152,40	200,00	160,02	190,00
Int. 5	Glicine	20,00	2,22	16,93	22,22	17,78	21,11
	Totali	900,00	100,00	762,00	1.000,00	800,10	950,00

La percentuale di possesso è calcolata facendo la seguente operazione $100 : 900 \text{ mill} \times \text{millesimi int. 1 ecc}$

TASSAZIONE IRPEF SE L'IMMOBILE CONDOMINIALE NON È LOCATO

La tassazione IRPEF si applica solo sulla quota del singolo condomino che eccede l'importo di € 25,82.

Si riporta uno stralcio dell'art. 36 del TUIR.

“Il reddito imputabile a ciascun condomino derivante dagli immobili di cui all'articolo 1117, n. 2, del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, non concorre a formare il reddito del contribuente se d'importo non superiore a lire 50 mila.” (= € 25,82)

TASSAZIONE IRPEF PER IMMOBILI LOCATI E PER I NEGOZI (SIA SE LOCATI CHE NON LOCATI)

In questo caso vale quanto già detto per il “punto 1 tassazione IRPEF” ad eccezione del fatto che non si applica l’esonero della tassazione quando la quota parte di reddito è inferiore ad € 25,82 stabilita dall’articolo 36 del TUIR.

Quindi **nel caso di immobili condominiali locati** e di negozi condominiali sia locati che non locati, la **tassazione IRPEF** si applica ad ogni condomino sulla propria quota parte **anche se è inferiore ad € 25,82**. quanto detto è previsto dalle istruzioni dei modelli di dichiarazione dei redditi, si riporta di seguito uno stralcio delle istruzioni al modello 730:

“ redditi da proprietà condominiali

I locali per la portineria, l'alloggio del portiere e gli altri servizi di proprietà condominiale che hanno una rendita catastale autonoma devono essere dichiarati dal condomino solo se la quota di reddito che spetta per ciascuna unità immobiliare è superiore a 25,82 euro. l'esclusione non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi.”

REGISTRAZIONE CONTRATTO DI AFFITTO

La registrazione può avvenire in una qualunque sede dell'Agenzia delle Entrate portando:

- Tre copie del contratto di affitto firmato in originale (l'ufficio ne trattiene 1 e ne restituisce due registrate una per inquilino e una per il Condominio)
- Ogni copia del contratto deve avere una Marca da Bollo di € 16,00 (una per ogni 4 facciate max 100 righe)
- Prima di andare in ufficio va pagato l'imposta di registro del 2% del canone annuo con un minimo di € 67,00 con il modello F24 ELIDE

La registrazione può anche essere fatta per via telematica con il canale Entratel o fisco on line, in tal caso il pagamento di una marca da bollo e dell'imposta di registro avviene telematicamente con addebito sul conto corrente che si indicherà.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

In primo piano

Archivio notizie

02 novembre 2023

[Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i modelli F24 \(F24A0\)](#)

31 ottobre 2023

[Chiusura temporanea del servizio di "Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c"](#)

23 ottobre 2023

[Nuova versione del modulo di controllo dichiarazioni IRAP 2023\(IRA23\)](#)



PELLICANO' FRANCESCO

Suggerimenti

Notifiche **17**

Sicurezza

Strumenti

Suggerimenti

- Per consultare i dati fiscali: [Cassetto fiscale](#).
- Per consultare i dati catastali e ipotecari: [Consultazioni ipo-catastali](#).
- Per abilitare una persona di tua fiducia ad utilizzare per te i servizi online: [Autorizza soggetti terzi](#).
- Per consultare deleghe e contatti: [Profilo utente](#).
- Per presentare documenti e istanze: [Consegna documenti e istanze](#).

Servizi più richiesti

Servizi

Cassetto fiscale

Ricerca ricevute

Fatturazione elettronica

Consultazione dati catastali

Tutti i servizi

CIVIS

Ricevute e altre comunicazioni dell'Agenzia

Contratti di locazione

Informazioni anagrafiche

Avvisi di irregolarità

Avvisi di regolarità

Gestione modelli 730-4 (riservato ai sostitut...)

Cup - Prenotazione Appuntamenti

PRIMA REGISTRAZIONE CONTRATTO DI AFFITTO



Mod. **F24** Versamenti con elementi identificativi

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

5 | 0 | 5 | 8 | 2

barrare in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

DATI ANAGRAFICI

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

Condominio Via

data di nascita

Sesso (M o F)

comune (o Stato estero) di nascita

prov.

giorno

mese

anno

comune

prov.

via e numero civico

DOMICILIO FISCALE

Roma

R | M

Via

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

S | N | I | S | R | N | 7

codice identificativo 6 | 3

SEZIONE ERARIO ED ALTRO

tipo	elementi identificativi	codice	anno di riferimento	importi a debito versati
F		1500	20XX	67,00
				,
				,
				,
				,

OBBLIGHI DEL SINGOLO CONDOMINO PER LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI FONDIARI

Nei confronti dell'Agenzia delle Entrate l'obbligo di conoscere il reddito imponibile è in capo al singolo Condomino.

In caso di contestazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, il singolo non può eccepire la mancata ricezione da parte dell'amministratore di tale informativa come elemento giustificativo all'omessa dichiarazione del reddito. **Il singolo infatti deve conoscere il reddito imponibile sulla base di quanto deliberato in assemblea.**

Si ritiene quindi che la mancata comunicazione non rivesta "grave irregolarità".

"Viene, invece, individuata, come "grave irregolarità fiscale", e quindi rientrante nella fattispecie prevista dall'art. 1129, comma 11, c.c. l'aver sottoscritto un contratto di locazione e non aver provveduto al versamento delle imposte di registro e/o non aver registrato il contratto di locazione presso l'ufficio finanziario competente nei termini previsti e nè tantomeno entro quelli previsti per il "ravvedimento".

REDDITI DIVERSI: AFFITTO UNITÀ IMMOBILIARI NON CENSITE

Art. 67 d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917 individua i “redditi diversi”

Esistono aree comuni non censite ed individuate in catasto e, pertanto, non soggette alla disciplina ordinaria dei redditi fondiari, come ad esempio locali comuni posti al piano terrazzo o spesso interrato, gli ex locali destinati alla centrale termica dismessa, i lastrici solari, i sottoscala, i cortili ed anditi vari.

Tali beni non sono produttivi di reddito in maniera autonoma.

Se invece tali aree sono concesse in uso a titolo oneroso, i proventi sono considerati redditi diversi, così accade in caso di uso di:

- terrazzo locato per il posizionamento di antenne dei gestori di telefonia
- facciate concesse per il posizionamento di pubblicità
- cortili destinati a parcheggio.

Anche nel caso di locazione di beni non censiti è necessario fare:

- contratto di locazione registrato
- certificazione da cui risulti il reddito che il singolo condomino deve dichiarare, che va fatta entro il 16 marzo di ogni anno, in linea con le certificazioni uniche dei sostituti di imposta

REDDITI DIVERSI: IMPIANTO FOTOVOLTAICO INFERIORE A 20 KW

Costituisce un reddito diverso come per gli immobili non censiti in catasto

L'Amministratore deve fare una dichiarazione simile a quella fatta per gli immobili non censiti come ad esempio per l'utilizzo del lastrico solare per un impianto di telefonia mobile

Condominio

Via

C.F

Calcolo della quota parte delle rendite condominiali spettanti a ciascun Condomino relativi all'anno precedente, da indicare nella dichiarazione dei redditi.

Locazione terrazzo per impianto di telefonia o fotovoltaico

Reddito 1.000,00

		Mill.	Perc.	Quota Fitti
			Posse.	100%
Int. 1	Rossi	220,00	24,44	244,44
Int. 2	Bianchi	300,00	33,33	333,33
Int. 3	Verdi	180,00	20,00	200,00
Int. 4	Gialli	180,00	20,00	200,00
Int. 5	Glicine	20,00	2,22	22,22
	Totali	900,00	100,00	1.000,00

La percentuale di possesso è calcolata facendo la seguente operazione $100 : 900 \text{ mill} \times \text{millesimi int. 1 ecc}$

OBBLIGHI DEL SINGOLO CONDOMINO PER LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI DIVERSI

Anche in questo caso come per i redditi fondiari, nei confronti dell'Agenzia delle **Entrate l'obbligo di conoscere il reddito imponibile è in capo al singolo Condomino.**

In caso di contestazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, il singolo non può eccepire la mancata ricezione da parte dell'amministratore di tale informativa come elemento giustificativo all'omessa dichiarazione del reddito. Il singolo infatti deve conoscere il reddito imponibile sulla base di quanto deliberato in assemblea.

Si ritiene quindi che la mancata comunicazione non rivesta "grave irregolarità".

<<Viene, invece, individuata, come "grave irregolarità fiscale", e quindi rientrante nella fattispecie prevista dall'art. 1129, comma 11, c.c. l'aver sottoscritto un contratto di locazione e non aver provveduto al versamento delle imposte di registro e/o non aver registrato il contratto di locazione presso l'ufficio finanziario competente nei termini previsti e nè tantomeno entro quelli previsti per il "ravvedimento".>>

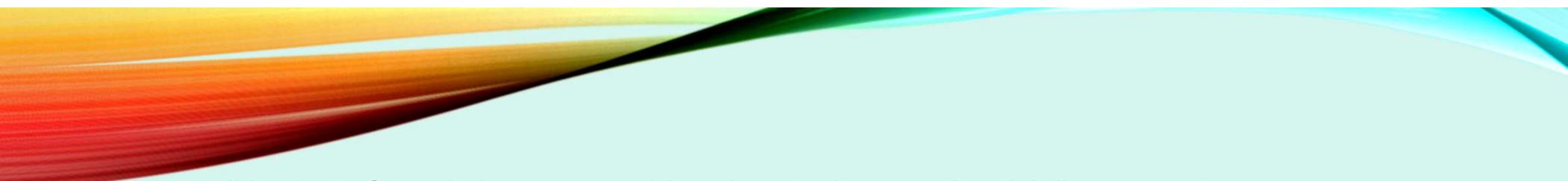
REDDITI DI IMPRESA: IMPIANTO FOTOVOLTAICO SUPERIORE A 20 KW

In tal caso il reddito prodotto dall'impianto e pagato al condominio (totale o parziale) costituisce reddito d'impresa, e come tale va tassato.

Viene considerato **Officina Elettrica** e deve essere dichiarato all'Agenzia delle Dogane del territorio competente. Le incombenze sono:

- Pratica di **denuncia di officina elettrica** da fare prima dell'attivazione presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Dogane
- Pagamento del canone annuale (circa € 23)
- Vidimazione del Registro annuale dei contatori presso l'Agenzia delle dogane
- Compilazione del registro, appuntando a mano il valore dei contatori elettrici di produzione e di scambio (generalmente 1 volta alla settimana)
- Presentazione telematica, a marzo di ogni anno, della Dichiarazione dei Consumi elettrici, operazione piuttosto complessa che generalmente si deve affidare ad un professionista del settore.

Tutto ciò grava sui costi di gestione dell'impianto per **circa € 1.000 l'anno**. Per questo motivo **non è conveniente**, con l'attuale normativa, realizzare impianti **nella fascia di potenza da 20kW a 40kW**.



Nel caso di impianto fotovoltaico con scambio sul posto ricevono due tipi di pagamento:

- uno è il “contributo in conto scambio” (che è un rimborso parziale delle bollette elettriche)
- l’altro è la “liquidazione delle eccedenze” (se l’utente a fine anno ha immesso in rete più energia di quanta ne ha prelevata per i propri consumi, il surplus viene pagato dal GSE come se fosse una vendita).

Il regime fiscale sul “contributo in conto scambio” ricevuto dal GSE dipende dal tipo di utente:

- per gli utenti domestici con impianti **sotto i 20 kw di potenza** il contributo **non è soggetto ad iva** ma è **un reddito diverso**
- per impianti commerciali e comunque tutti gli impianti **sopra i 20 kw** il contributo del GSE assume rilevanza fiscale e per questo è sottoposto a tassazione completa, come qualsiasi altro reddito: in questo caso sul contributo **si dovranno pagare sia le imposte dirette (Irpef, ired, ...)** sia **l’IVA** e dovrà essere emessa fattura, sia per gli impianti commerciali che per quelli sopra i 20 kw.



Nel caso quindi di impianti sopra i 20 Kw, c'è l'obbligo di aprire una posizione IVA e i **condomini allacciati all'impianto diventano soci di una società** di fatto, a meno che non venga costituita una società di persone o di capitali.

Tassazione in caso di società di fatto o di persona

Va presentato un modello unico società di persona, contenente i quadri H da cui emergono i redditi di ogni condomino. Questi dovranno inserire tali redditi nella propria dichiarazione, tale tipo di tassazione è detta per trasparenza.

Tassazione in caso di società di capitali

La tassazione può avvenire:

- Per trasparenza come avviene per le società di persona, in tal caso la società non paga tasse
- In capo alla società in tal caso sarà questa a pagare l'IRES e:
 - A distribuire l'utile netto ai singoli condomini che dovranno inserirlo nella propria dichiarazione scalando il credito di imposta
 - Ad accantonare l'utile.

OBBLIGHI DEL SOSTITUTO DI IMPOSTA

All'atto del pagamento il Condominio ha l'obbligo di effettuare la RITENUTA nei confronti delle categorie di seguito indicate e a versare la ritenuta entro il 16 del mese successivo al pagamento.



RITENUTE SUI REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE

I datori di lavoro, all'atto del pagamento, devono operare una ritenuta a titolo di imposta (definitiva) dell'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuta dai dipendenti, con obbligo di rivalsa.

Le ritenute devono, poi, essere versate con cadenza periodica **entro il 16 del mese successivo** a quello del pagamento dei redditi di lavoro dipendente e assimilati, mediante il modello F24, **esclusivamente in via telematica nel caso ci siano delle compensazioni.**

Le ritenute corrisposte devono essere certificate da parte dei soggetti obbligati a operarle.

Per questo occorre compilare la **Certificazione unica** (CU) nella quale attestare:

- l'ammontare complessivo delle somme e dei valori corrisposti
- l'ammontare delle ritenute operate, delle detrazioni di imposta effettuate e dei contributi previdenziali e assistenziali
- eventuali altri dati.

RIVALUTAZIONE TFR PER I RAPPORTI DI LAVORO DIPENDENTE

Sulle rivalutazioni del TFR è dovuta **un'imposta sostitutiva del 17%**.

Il versamento dell'imposta è a carico del datore di lavoro o ente pensionistico e deve essere effettuata in due rate con F24:

- l'acconto entro il 16 dicembre (cod. tributo **1712**)
- il saldo entro il 16 febbraio dell'anno successivo (cod. tributo **1713**).

L'imposta sostitutiva non è dovuta per i dipendenti che aderiscono a una forma pensionistica complementare. In questo caso, infatti, il lavoratore è privo del TFR che viene interamente destinato al fondo pensione.

Il fondo TFR accantonato al 31 dicembre di ogni anno (escluso le quote maturate nell'anno stesso) deve essere rivalutato sulla base di un apposito coefficiente. La rivalutazione si effettua alla fine di ciascuno anno o al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

Il coefficiente di rivalutazione è composto da un tasso fisso (1,50%) e da uno variabile, pari al 75% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai e impiegati, accertato dall'Istat, rispetto al mese di dicembre dell'anno precedente. Nei casi di cessazione del rapporto di lavoro l'indice Istat è quello che risulta nel mese in cui è avvenuta l'interruzione.

AUTOLIQUIDAZIONE PREMI INAIL

L'**Autoliquidazione** del premio **INAIL** può essere pagata in un'unica soluzione o rateizzata.

Il termine per il pagamento è il 16 febbraio

RITENUTE SUI REDDITI DEI PROFESSIONISTI

Sostituti d'imposta che corrispondono compensi per prestazioni di lavoro autonomo, anche sotto forma di partecipazione agli utili, devono operare, all'atto del pagamento, una ritenuta del 20% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, con l'obbligo di rivalsa.

La ritenuta, nel caso si tratti di soggetti non residenti, è pari al 30% e non è a titolo di acconto dell'imposta bensì a titolo definitivo.

Le ritenute effettuate devono essere versate dal sostituto entro il giorno 16 del mese successivo a quello del pagamento, utilizzando il modello F24, esclusivamente in via telematica per i sostituti titolari di partita IVA.

Certificazione Unica (16/03/xxxx)

RITENUTE SUI REDDITI DELLE IMPRESE

Si effettua solo per le prestazioni effettuate sulla base di un **contratto di opera o di appalto o di servizi**, (Art. 25 ter DPR 600/73)

Il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve operare, all'atto del pagamento, una ritenuta del **4%** a titolo di acconto per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi.

Il pagamento dei corrispettivi di cui al comma 1 **deve essere eseguito dai condomini tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati** ovvero secondo altre modalità idonee a **consentire all'amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli**, che possono essere stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400. L'inosservanza della presente disposizione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 11 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

La ritenuta è operata anche se i corrispettivi si riferiscono ad attività abitualmente (redditi diversi).

Il versamento della ritenuta è effettuato con F24 dal condominio ogni mese, o quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunga l'importo di € 500 e comunque entro:

- il 16 giugno
- il 16 dicembre di ogni anno.
- Il 16 gennaio dell'anno successivo va versato quanto trattenuto nel mese di dicembre

RITENUTE IN CASO DI BONIFICI PARLANTI

Art. 1, comma 88, Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024)

A decorrere dal **1° marzo 2024**, la ritenuta d'acconto collegata ai cd. «bonifici parlanti» (eseguiti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta) sale **dall'8% all'11%**.

CERTIFICAZIONE UNICA

Il sostituto d'imposta Condominio DEVE certificare per via telematica le somme pagate e le ritenute effettuate, oltre ai dati dei soggetti passivi, utilizzando la CERTIFICAZIONE UNICA, per i seguenti redditi:

1. I redditi di lavoro dipendente e assimilati
2. I redditi di lavoro autonomo (sia quelli forfettari sia quelli che hanno subito ritenuta d'acconto)
3. I redditi di impresa (sia quelli forfettari sia quelli che hanno subito ritenuta d'acconto)

L'Amministratore DEVE inviare all' AdE e rilasciare al percettore delle somme la C.U., entro il:

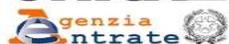
- 16/03/20xx per i redditi per i quali si può presentare la dichiarazione precompilata, vedi punto 1
- 31/10/20xx (termine che può variare) e comunque entro il termine per la presentazione del modello unico per le categorie di cui ai punti 1 e 2 di cui sopra.

L'Amministratore che è in carica al momento dell'invio che deve firmare il modello, il software si può scaricare al seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/dichiarazioni>

MODULO DI CERTIFICAZIONE UNICA

CERTIFICAZIONE UNICA 2023



CERTIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 4, COMMI 6-ter e 6-quater,
DEL D.P.R. 22 LUGLIO 1998, n. 322, RELATIVA ALL'ANNO

DATI ANAGRAFICI

DATI RELATIVI
AL DATORE DI LAVORO,
ENTE PENSIONISTICO
O ALTRO SOSTITUTO
D'IMPOSTA

Codice fiscale 1	Cognome o Denominazione 2			Nome 3
Comune 4	Prov. 5	Cap 6	Indirizzo 7	
Telefono, fax 8 prefisso numero	Indirizzo di posta elettronica 9			Codice attività 10
				Codice sede 11

DATI RELATIVI
AL DIPENDENTE,
PENSIONATO O
ALTRO PERCIETTORE
DELLE SOMME

Codice fiscale 1	Cognome o Denominazione 2			Nome 3
Sesso M o F: 4	Data di nascita 5 giorno mese anno	Comune (o Stato estero) di nascita 6	Provincia di nascita (sigla) 7	Categorie particolari 8
				Eventi eccezionali 9
				Casi di esclusione dalla precompilata 10
DOMICILIO FISCALE ALL' 1/1/2022				
Comune 20			Provincia (sigla) 21	Codice comune 22
				Fusione comuni 23
DOMICILIO FISCALE ALL' 1/1/2023				
Comune 24			Provincia (sigla) 25	Codice comune 26
				Fusione comuni 27

DATI RELATIVI
AL RAPPRESENTANTE

Codice fiscale 30

RISERVATO
AI PERCIPIENTI ESTERI

Codice di identificazione fiscale estero 40	Località di residenza estera 41
Via e numero civico 42	Non residenti Schumacker 43
	Codice Stato estero 44

giorno DATA
mese anno

FIRMA DEL SOSTITUTO DI IMPOSTA

Codice fiscale del percipiente

Mod. N.

CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE

TIPOLOGIA REDDITUALE

Causale
1

DATI FISCALI

2	Anno	3	Anticipazione	4	Ammontare lordo corrisposto	5	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale
6	Codice	7	Altre somme non soggette a ritenuta	8	Imponibile	9	Ritenute a titolo d'acconto
10	Ritenute a titolo d'imposta	11	Ritenute sospese	12	Addizionale regionale a titolo d'acconto		
13	Addizionale regionale a titolo d'imposta	14	Addizionale regionale sospesa	15	Addizionale comunale a titolo d'acconto		
16	Addizionale comunale a titolo d'imposta	17	Addizionale comunale sospesa	18	Imponibile anni precedenti		
19	Ritenute operate anni precedenti	20	Spese rimborsate	21	Ritenute rimborsate		

DATI PREVIDENZIALI

29	Codice fiscale Ente previdenziale	30	Denominazione Ente previdenziale		
32	Codice azienda	33	Categoria		
34	Contributi previdenziali a carico del soggetto erogante	35	Contributi previdenziali a carico del percipiente	36	Altri contributi
37	Importo altri contributi	38	Contributi dovuti	39	Contributi versati

Somme liquidate

IL MODELLO 770

Il modello 770/20xx deve essere utilizzato dal sostituto d'imposta Condominio, per comunicare in via telematica all'Agenzia delle Entrate le ritenute operate e versate per:

1. I redditi di lavoro dipendente e assimilati
2. I redditi di lavoro autonomo (sia quelli forfettari sia quelli che hanno subito ritenuta d'acconto)
3. I redditi di impresa (sia quelli forfettari sia quelli che hanno subito ritenuta d'acconto)

Chiaramente per l'invio del modello 770 è necessario che il sostituto abbia trasmesso - nei diversi termini previsti dall'art. 4 del D.P.R. 22 luglio 1998 n. 322 (16 marzo 2022 ovvero il 31 ottobre 2022) - la Certificazione unica.

Il modello 770 può essere inviato anche a mezzo di intermediario, **DEVE essere firmato dall'Amministratore in carica al momento dell'invio.**

Il software per la compilazione può essere scaricato al seguente indirizzo:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/dichiarazioni>

MODULO 770

Codice fiscale

TIPO DI DICHIARAZIONE

Correttiva nei termini Dichiarazione integrativa Protocollo dichiarazione inviata Eventi eccezionali

DATI RELATIVI AL SOSTITUTO

Casi particolari

Cognome o Denominazione _____ Nome _____
 Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____ Data di nascita _____ Sesso (barrare la relativa casella) _____
giorno mese anno M F
 Codice fiscale _____ Codice attività _____ Telefono o fax _____
prefisso numero
 Indirizzo di posta elettronica/PEC _____
 Codice paese estero _____ Codice di identificazione fiscale estero _____
 Stato (tab. SA) _____ Natura giuridica (tab. SB) _____ Situazione (tab. SC) _____ Codice fiscale del dicastero di appartenenza (riservato alle Amministrazioni dello Stato) _____

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA DICHIARAZIONE

Codice fiscale _____ Codice carica _____ Data apertura fallimento _____ Data carica _____
giorno mese anno giorno mese anno
 Cognome _____ Nome _____ Sesso (barrare la relativa casella) _____
 M F
 Data di nascita _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
giorno mese anno
 Codice Stato estero _____ Stato federato, provincia, contea _____ Località di residenza _____
 Indirizzo estero _____ Telefono o fax _____ Codice fiscale società o ente dichiarante _____
prefisso numero

REDAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

Tipologia invio

Casi di non trasmissione dei quadri ST, SV e/o SX

QUADRI COMPILATI E RITENUTE OPERATE

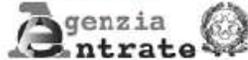
SF	SG	SH	SI	SK	SL	SM	SO	SP	SQ	SS	DI	ST	SV	SX	SY		
<input type="checkbox"/>																	
Dipendente	Autonomo			Capitali		Locazioni brevi		Altre ritenute								Incaricato in gestione separata <input type="checkbox"/>	

GESTIONE SEPARATA

Codice fiscale altro incaricato _____	Sostituto _____	Dipendente _____	Autonomo _____	Capitali _____	Locazioni brevi _____	Altre ritenute _____
Codice fiscale altro incaricato _____	Sostituto _____	Dipendente _____	Autonomo _____	Capitali _____	Locazioni brevi _____	Altre ritenute _____

70

2023



CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

QUADRO ST

Ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale,
e imposte sostitutive

Mod. N.

--	--

Sezione I
Erario

ST1	CODICE FISCALE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA (da compilare solo in caso di operazioni straordinarie e successioni)										Eventi eccezionali ²			
	Periodo di riferimento		Ritenute operate	Crediti di imposta utilizzati a scomputo	Importo versato	Interessi	Data di versamento		Sospensione					
mese	anno	giorno					mese	anno	Nota	Importo sospeso				
	1		2	6	7	8	9	10	11	14	15	16		
ST2							<input type="checkbox"/>							
	1		2	6	7	8	9	10	11	14	15	16		
ST3							<input type="checkbox"/>							
	1		2	6	7	8	9	10	11	14	15	16		

LE CERTIFICAZIONI PER LE DETRAZIONI FISCALI

Gli amministratori di condominio DEVONO comunicare all'Anagrafe tributaria, entro il **16 marzo**, i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio, relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Modalità di trasmissione

La comunicazione va inviata telematicamente, anche a mezzo intermediari, attraverso **Entratel** o **Fisconline**, utilizzando i software messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Il software si chiama Comunicazione da Amministratori Condominio dall'anno 20xx.

La Certificazione DEVE essere firmata dall'Amministratore in carica al momento dell'invio.

Il software può essere scaricato al seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/sw-compilazione-dal-2018>

QUADRO AC / K (REDDITI / 730) ART. 7 E 8 BIS DPR 605/1973

L'Amministratore in carica al 31/12/20xx, per evitare una sanzione che va da € 258,00 ad € 2.065,00 DEVE comunicare l'importo dei beni e servizi acquistati nell'anno solare dal Condominio e i dati identificativi dei fornitori. Tali dati devono essere inseriti nella dichiarazione dei redditi dell'Amministratore:

- Quadro K del Modello 730
- Quadro AC del Modello UNICO
- In caso non sia obbligato a presentare una dichiarazione dei redditi deve comunque presentare un modello con i suddetti quadri

Va inserito:

- Oltre al C.F. del Condominio, i dati catastali dello stesso nel caso abbia effettuato interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è stato eliminato l'obbligo di comunicazione Centro operativo di Pescara

Non vanno inseriti i seguenti dati:

- Contratti di somministrazione
- Acquisti di beni e servizi al lordo dell'iva la cui somma annuale di un unico fornitore non superi € 258,23.
- Acquisti da fornitori forfettari o che hanno subito una ritenuta d'acconto, che vanno indicati nella C.U.

QUADRO AC / K (REDDITI / 730) ART. 7 E 8 BIS DPR 605/1973

L'Amministratore in carica al 31/12/20xx, per evitare una sanzione che va da € 258,00 ad € 2.065,00 DEVE comunicare l'importo dei beni e servizi acquistati nell'anno solare dal Condominio e i dati identificativi dei fornitori. Tali dati devono essere inseriti nella dichiarazione dei redditi dell'Amministratore:

- Quadro K del Modello 730
- Quadro AC del Modello UNICO
- In caso non sia obbligato a presentare una dichiarazione dei redditi deve comunque presentare un modello con i suddetti quadri

Va inserito:

- Oltre al C.F. del Condominio, i dati catastali dello stesso nel caso abbia effettuato interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è stato eliminato l'obbligo di comunicazione Centro operativo di Pescara

Non vanno inseriti i seguenti dati:

- Contratti di somministrazione
- Acquisti di beni e servizi al lordo dell'iva la cui somma annuale di un unico fornitore non superi € 258,23.
- Acquisti da fornitori forfettari o che hanno subito una ritenuta d'acconto, che vanno indicati nella C.U.

QUADRO AC



PERIODO D'IMPOSTA 2023

CODICE FISCALE

1	5	2	3								
---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--

QUADRO AC
Comunicazione dell'amministratore di condominio

Mod. N.

--	--

SEZIONE I
Dati identificativi del condominio

AC1	Codice fiscale 1 961	Denominazione 2 Condominio
------------	----------------------------	----------------------------------

SEZIONE II
Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio)

AC2	Dati catastali del condominio	Codice comune 1 H501	T/U 2 U	Sezione urbana/comune catastale 4 H501	Foglio 5 81	Particella 6 85	Subalterna 7
------------	-------------------------------	----------------------------	---------------	--	-------------------	-----------------------	-----------------

AC3	Domanda di accatastamento	Data 1	Numero 2	Provincia Ufficio Agenzia Entrate 3
------------	---------------------------	-----------	-------------	--

SEZIONE III
Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi

AC4	Codice fiscale 1 152	Cognome ovvero Denominazione 2 Aci
------------	----------------------------	--

AC4	Nome (solo per le persone fisiche) 3	Sesso (M o F) 4	Data di nascita 5 giorno mese anno	Comune (o Stato estero) di nascita 6	Provincia 7
------------	---	--------------------	--	---	----------------

Importo complessivo degli acquisti di beni e servizi 8	Codice Stato estero 9
€ 1.710,00	