

Il Fisco e L'Amministratore

Dott. Francesco Pellicanò

1- Cenni sul T.U.I.R.	Pag.	1
2- Redditi Fondiari (art. 25-43 T.u.i.r.)		1
2a- Irpef		1
2b- Imu		6
3- Redditi da lavoro Dipendente (art. 49-52 T.u.i.r.)		10
3a- Pratiche per assunzione e infortunio dipendente		11
4- Redditi da lavoro Autonomo (art. 53-54 T.u.i.r.)		13
4a- Apertura di una posizione I.V.A.		13
4aa- Regime dei contribuenti minimi		13
4ab- Regime iva dei vecchi minimi		15
4ac- Regime delle nuove attività produttive		15
4ad- Regime iva contabilità semplificata		17
4ae- Regime iva contabilità ordinaria		18
4b- Apertura di una posizione previdenziale		19
5- Redditi di Impresa (art. 55-66 T.u.i.r.)		20
5a- Ritenuta d'acconto del 10% che versa la banca		21
5b- Versamento della ritenuta del 4%		24
6- Redditi diversi (art. 67-71 T.u.i.r.)		25
7- Regole per versamenti ritenute e pagamenti fatture		26
8- Ravvedimento operoso		27
9- Detrazione del 36%		28
9a- Per non perdere diritto al beneficio dell'art. 16 bis		29
9b- Certificazione dell'amministratore per ristrutturazione Edilizia o Riqualficazione energetica		30
10- Quadro AC		33
11- Adempimenti date		34
ALLEGATI		37

1- Cenni sul Testo Unico sulle Imposte e Redditi (T.U.I.R.)

La tassazione vigente colpisce determinate categorie di redditi che sono riportate nel T.U.I.R.
D.P.R. n. 917 del 22/12/1986:

- Capo II	art. 25-43	Redditi Fondiari	(terreni e immobili)
- Capo IV	art. 49-52	Redditi da Lavoro dipendente	(dipendenti, e assimilati)
- Capo V	art. 53-54	Redditi da Lavoro autonomo	(professionisti)
- Capo VI	art. 55-66	Redditi di Impresa	(imprenditori edili, ecc.)
- Capo III	art. 67-71	Redditi diversi	(prestazioni occasio., diritti autore, plusvalenze)

Con l'esercizio della professione di amministratore ci troviamo ogni giorno a confrontarci con quasi tutti i tipi di reddito sopra elencati, pertanto dobbiamo necessariamente conoscerne i criteri principali con cui sono assoggettati a tassazione.

2-Redditi Fondiari (art. 25-43 T.u.i.r.)

L'Art. 25 del Tuir definisce i redditi fondiari come quei redditi: *'inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano.'*

Con i **Redditi Fondiari**, ci confrontiamo ogni qual volta nel Condominio siano presenti immobili di proprietà condominiale, che sono soggetti a due tipi di imposta:

- 2a) Irpef (imposta sul reddito delle persone fisiche)
- 2b) Imu (imposta municipale unica)

2a- Irpef

Per l'**Irpef** l'amministratore dovrà fornire ai Condomini una certificazione, in cui emerga per ogni condomino la percentuale di possesso di quella proprietà, sulla cui base andrà calcolato il reddito che ogni condomino dovrà assoggettare ad imposta nella propria dichiarazione dei redditi.

Esaminiamo più nel dettaglio quando e come l'amministratore dovrà fornire detta certificazione ai Condomini.

Gli immobili condominiali possono trovarsi in una delle condizioni sotto riportate:

- 1) concessi in uso gratuito ad una persona: il Portiere;
- 2) possono essere liberi;
- 3) possono essere stati concessi in locazione.

In ognuno dei casi esaminati l'amministratore può trovarsi nella condizione di dover certificare ai condomini i redditi derivanti da tali proprietà.

1-2) Per gli immobili concessi in uso al Portiere o liberi, va presa in considerazione la rendita catastale, che va aumentata del 5%, e nel caso la quota di rendita spettante ad un condomino superi la soglia di E 25,83 (le vecchie Lire 50.000), questa va certificata dall'amministratore. Se in un fabbricato l'immobile condominiale ha una rendita di E 762,00, che aumentata del 5% diventa E 800,00, ed i condomini sono 5 posso trovarmi nella seguente condizione:

Nome	Millesimi	Percentuale Possesso	Quota Rendita
Int. 1 Rossi	220,00	24,45%	195,55
Int. 2 Bianchi	300,00	33,34%	266,67
Int. 3 Verdi	180,00	20,00%	160,00
Int. 4 Gialli	180,00	20,00%	160,00
<u>Int. 5 Glicine</u>	<u>20,00</u>	<u>2,21%</u>	<u>17,78</u>
Totale	900,00	100%	800,00

Per elaborare la seguente tabella mi sono trovato nella necessità di calcolare la percentuale di possesso, partendo dai millesimi che in questo caso sono 900 in quanto un negoziante che ha 100 millesimi non risulta proprietario dell'appartamento del portiere.

Il calcolo della percentuale di possesso va fatto in questo modo:

Millesimi int. 1 = 220 diviso totale millesimi di 900 moltiplicato per 100 = 24,45%.

La quota di rendita si può calcolare in due modi:

Importo Rendita 800,00 diviso totale millesimi di 900 moltiplicato millesimi int. 1 di 220,00 = 195,55

Importo Rendita 800,00 diviso totale % possesso di 100 moltiplicato % poss. int. 1 di 24,45% = 195,55

Nella tabella su esposta si nota come i primi 4 condomini superano la quota di E 25,83, pertanto a tali condomini va inviata la certificazione, mentre l'int. 5 non supera il suddetto limite, pertanto a tale condomino non è necessario inviare alcuna certificazione.

3) Per gli immobili concessi in locazione, va presa in considerazione oltre alla rendita catastale, che va aumentata del 5%, anche il canone annuo di affitto diminuito del 15%, e in tal caso la tassazione avviene sul maggiore dei due importi.

La certificazione va fatta se la quota spettante ad un condomino superi la soglia di E 25,83 (le vecchie Lire 50.000).

Se in un fabbricato l'immobile condominiale ha una rendita di E 762,00, che aumentata del 5% diventa E 800,00, ed i condomini sono 5, e l'importo annuo dell'affitto è di E 1.000,00 che diminuito del 15% (ad eccezione del contratto ad uso abitativo con canone concordato vedi di seguito) è pari a E 850,00 posso trovarmi nella seguente condizione:

Nome	Millesimi	Percentuale Possesso	Quota Rendita	Quota Fitto
Int. 1 Rossi	220,00	24,45%	195,55	207,78
Int. 2 Bianchi	300,00	33,34%	266,67	283,34
Int. 3 Verdi	180,00	20,00%	160,00	170,00
Int. 4 Gialli	180,00	20,00%	160,00	170,00
<u>Int. 5 Glicine</u>	<u>20,00</u>	<u>2,21%</u>	<u>17,78</u>	<u>18,88</u>
Totale	900,00	100%	800,00	850,00

Per i calcoli eseguiti rinvio alla precedente tabella, mi soffermo per far presente che gli importi da certificare per i primi 4 condomini sono in questo caso quelli dell'affitto, in quanto maggiori di quelli

della rendita catastale, mentre all'int. 5 non andrà certificato nulla neanche in questo caso in quanto non raggiunge il limite di E 25,83.

Relativamente alla tipologia dei contratti di locazione con cui ci troveremo a lavorare, cito di seguito quelle principali, desumibili dalla Legge n. 431 del 9/12/1998, che ha abilito la precedente disciplina della legge n. 392 del 1978 detta 'equo canone':

Faccio presente che per la locazione dei qualsiasi tipo di immobile: compreso il locale ex lavatoio, o il locale caldaia, anche detti locali tecnici, è necessario che l'immobile sia accatastato e che gli estremi catastali: **Foglio** (indica un gruppo di fabbricati), la **Particella** (indica uno specifico fabbricato), **Subalterno** (indica il singolo immobile all'interno del fabbricato).

- **Contratto** per immobili destinati **ad uso abitativo con canone libero**: periodo di locazione 4 anni rinnovabili per altri 4. In tal caso la tassazione viene applicata sul canone ridotto del 15% come nell'esempio di cui sopra.

- **Contratto** per immobili destinati **ad uso abitativo con canone concordato**: periodo di locazione 3 anni rinnovabili per altri 2. In tali casi il canone viene concordato con le rappresentanze sindacali e calcolato in base a tabelle, non può quindi essere soggetto a libera pattuizione. Tale contratto può applicarsi solo in Comuni ad alta densità abitativa, e a fronte di un canone pattuito, di solito inferiore a quello di mercato, è prevista una tassazione più favorevole in quanto va applicata su un imponibile che viene abbattuto o di un ulteriore 30% oltre all'abbattimento del 15% previsto nel caso precedente.

- **Contratto** per immobili destinati **ad uso commerciale** es. negozi: periodo di locazione di 6 anni rinnovabili per altri 6. In tal caso la tassazione viene applicata sul canone ridotto del 15% come nell'esempio di cui sopra.

Se l'immobile prevede locali soggetti a vendita al pubblico, nel caso in cui il locatore richieda al termine della locazione la restituzione dell'immobile deve pagare al conduttore 18 mensilità a titolo di risarcimento per la perdita dell'avviamento.

Se l'immobile viene destinato dal locatore o dal conduttore ad attività di vendita incluse nella stessa tabella merceologica del precedente conduttore, l'indennità viene raddoppiata a 36 mensilità.

L'indennità non è dovuta se il rilascio dei locali avviene per disdetta, recesso o morosità del conduttore, per fallimento del proprietario.

In nessun caso sugli immobili di proprietà condominiale può applicarsi la tassazione con '**Cedolare secca**', in quanto il proprietario non è una persona fisica.

Amm.ne Condominio

Via

00100 Roma

C.F.

Da Utilizzare per la Dichiarazione dei Redditi

Roma 02/02/2013

**Calcolo della quota parte degli affitti condominiali spettanti a ciascun Condmino
incassati nel 2012, da indicare nella dichiarazione dei redditi relativa al 2012.**

	100% Fitti	85% Fitti
Ex casa portiere		
Foglio: 516 Numero: 40 Subalterno: 72		
Categoria : C/2 Classe : 1 Zona : 2 Mq : 69		
Rendita : € 762,00		
Rendita rivalutata del 5% : € 800,00		
	1.000,00	850,00
<hr/>		
Totale	1.000,00	850,00

Proprietario	Mill.mi	% Poss.	<u>Immobile 1</u>	<u>Immobile 1</u>
			Quota 100% fitti	Quota 85% fitti
AA001 Rossi	220,00	24,45	244,45	207,78
AA002 Bianchi	300,00	33,34	333,33	283,34
AA003 Verdi	180,00	20,00	200,00	170,00
AA004 Gialli	180,00	20,00	200,00	170,00
AA005 Glicine	20,00	2,21	22,22	18,88
	681,775	100,00	1.024,20	870,57

L'Amministratore

2b- Imu

L'Imu, relativa agli immobili condominiali andrà pagata dall'Amministratore e addebitata in bilancio ai Condomini proprietari di quell'immobile.

IMU (art. 13): Imposta Municipale Unica, viene introdotta in fase sperimentale dal 01/01/2012 per 3 anni fino al 31/12/2014.

Aliquote: Le aliquote statali sono previste solo 2 aliquote:

- **0,4%** per la prima casa che può essere aumentata o diminuita dai Comuni dello 0,2%, andando così dallo 0,2% allo 0,6%;
- **0,76%** per immobili diversi dalla prima casa che può essere aumentata o diminuita dai Comuni dello 0,3%, andando così dallo 1,06% allo 0,46%;

Prima casa: Con l'Ici l'applicazione dell'aliquota agevolata era possibile fino al 2006 per l'immobile adibito a dimora abituale. Per l'IMU si devono avere:

- Requisito soggettivo, (dimora abituale)
- Requisito oggettivo, (residenza anagrafica)
- Assimilate alla prima casa anche le pertinenze, ma una sola pertinenza per ognuna delle seguenti categorie:
C/2 cantine magazzini,
C/6 autorimesse,
C/7 Tettoie

I Comuni possono assimilare alla prima casa solo le seguenti fattispecie:

- Casa coniugale assegnata solo a un coniuge, in tal caso l'altro coniuge pur non risiedendo nell'immobile paga come prima casa;
- Case di anziani non affittate, ricoverati in casa di cura, pagano come prima casa pur non risiedendovi

Chi paga: Come per l'Ici:

- Proprietario dell'immobile o titolare di altro diritto reale: uso, usufrutto e abitazione;
- Concessionario di aree demaniali;
- Locatario in caso di locazione finanziaria

Su quali beni si paga:

- Fabbricati, ad uso abitativo, strumentale o considerati bene merce
- Terreni agricoli
- Aree edificabili, valutate in base al valore di mercato dell'anno

Cosa sostituisce:

- Ici
- Addizionale Regionale e Comunale calcolata sui redditi fondiari

Base imponibile: Rendita catastale + 5% x moltiplicatore specifico

Quota per lo Stato: Allo Stato va il 50% del ricavato dell'Imu, ad esclusione di quanto ricavato sulla prima casa e pertinenze.
Il Comune può aumentare la detrazione sulla prima casa, fino ad annullare l'Imposta, in tal caso non può aumentare l'aliquota sulle seconde case.

Categoria catastale	Moltiplicatore ICI	Moltiplicatore IMU
Categoria A (no A/10) (Appartamenti) Categoria C/2, C/6, C/7 (Magazzini, Cantine, Autorimesse.,Tettoie)	100	160
Categoria B (Uffici pubblici, Case di Cura, Prigioni, Biblioteche, Oratori)	140	140
Categoria C/3, C/4, C/5 (Laboratori, Palestre no a fini di lucro, Stabilimenti Balneari)	100	140
Categoria A/10 (Uffici)	50	80
Categoria D (Opifici, Alberghi, Teatri Palestre a fini di lucro)	50	60
Categoria C/1 (Negozzi)	34	55
Categoria E (Stazioni, Ponti, Fabbricati a fini di culto, Costruzioni nei cimiteri)	Escluso da Ici	Escluso da Imu
Aree Fabbricabili	Valore di mercato	Valore di Mercato
Terreni agricoli	75	120

Calcolo imposta:

(Valore catastale x aliquota : 100 x g x p) - d - f

g = rapportata al periodo di possesso (numero di mesi di possesso : 12)

p = rapportata a percentuale di possesso (percentuale di possesso :100)

d = eventuale detrazione abitazione principale = E 200

f = eventuali figli conviventi di massimo 26 anni = E 50 x numero figli il totale non può essere superiore a E 400, quindi calcolata per massimo 8 figli.

Esempi e confronto Ici Imu prima casa

Tipologia	Ici	Imu con Aliquota Stato 0,4%	Imu con Aliquota Roma 0,5%
Rendita catastale	1.000	1.000	1.000
Rivalutazione	5%	5%	5%
Rendita rivalutata	1.050	1.050	1.050
Moltiplicatore	100	160	160
Base Imponibile	105.000	168.000	168.000
Aliquota	0,46%	0,4%	0,5%
Imposta Lorda	483,00 Si pagava fino al 2007	672,00	840,00
Detrazione	103,29	200,00	200,00
Imposta netta	379,71	472,00 Diff. 92,29	640,00 Diff. 260,29

L'Imu andrà versata con F24 per abitazioni principali e pertinenze:

Codice

tributo

"3912"

Esempi e confronto Ici Imu seconda casa

Tipologia	Ici	Imu Imu con Aliquota Stato 0,4%	Imu con Aliquota Roma 1,06%
Rendita catastale	1.000	1.000	1.000
Rivalutazione	5%	5%	5%
Rendita rivalutata	1.050	1.050	1.050
Moltiplicatore	100	160	160
Base Imponibile	105.000	168.000	168.000
Aliquota	0,7%	0,76%	1,06%
Imposta Lorda	735,00	1.276,80	1.276,80
Detrazione	0,00	0,00	0,00
Imposta netta	735,00	1.276,80 Diff. 541,80	1.780,80 Diff. 1.045,80

L'Imu andrà versata con F24 per altri immobili non abitazioni non principali:

Codice tributo "3918" per la quota Imu da destinare al Comune

Codice tributo "3919" per la quota Imu da destinare allo Stato

Per gli immobili non adibiti ad abitazione principale va infatti divisa la quota da versare a carico del Comune da quella a carico dello Stato.

3- Redditi da Lavoro dipendente (art. 49-52 T.u.i.r.)

Per redditi da lavoro dipendente si intendono quei redditi indicati dall'art. 49 del T.u.i.r. *' Sono redditi di lavoro dipendente quelli che derivano da rapporti aventi per oggetto la prestazione di lavoro, con qualsiasi qualifica, alle dipendenze e sotto la direzione di altri, compreso il lavoro a domicilio quando e' considerato lavoro dipendente secondo le norme della legislazione sul lavoro*

Oltre ai classici redditi da lavoro dipendente ci sono anche quelli indicati dall'art. 50 T.u.i.r., come redditi *'assimilati al lavoro dipendente'* dei quali conosciamo prevalentemente i redditi derivanti da 'lavoro a progetto', che sostanzialmente si equivalgono a quelli del lavoro dipendente come tassazione, tranne che:

- per il vincolo di subordinazione rispetto al datore di lavoro che il lavoratore a progetto non ha;
- per la limitatezza della durata del lavoro che dura fin quando non venga completato il progetto.

Per tali tipi di redditi la **tassazione avviene a titolo di imposta**, ossia è definitiva, e avviene con l'emissione della busta paga, e il versamento delle trattenute fiscali e previdenziali da parte del datore di Lavoro.

Affinchè il datore di lavoro possa procedere ad una tassazione definitiva, ha la necessità di farsi certificare dal dipendente, se ha altri rapporti di lavoro dipendente, se ha carichi di famiglia che comportino detrazioni, per ottenere queste informazioni il datore di lavoro deve farsi compilare dal dipendente il modello di cui in **Allegato A**.

Con la tassazione a titolo di imposta il lavoratore non ha la necessità di inviare la propria dichiarazione dei redditi, a meno che non abbia altri redditi da dichiarare e-o spese da portare in detrazione o deduzione.

Nei casi invece di **tassazione a titolo di acconto** la tassazione avviene attraverso il prelievo di una percentuale (prevalentemente pari al 20% o al 4%) dal reddito, che poi viene versata dal committente (Amministratore).

In tal caso il lavoratore deve necessariamente inviare la dichiarazione dei redditi in quanto la tassazione definitiva è quella progressiva applicando una percentuale in base ai vari scaglioni di reddito, mentre la tassazione a titolo di acconto avviene applicando una percentuale fissa al reddito.

Esempio di tassazione progressiva (quella definitiva), applicata su un reddito di E 20.000,00:

Per redditi tra	E	0,00	E	15.000	aliquota 23%
Per redditi tra	E	15001	E	28.000	aliquota 27%
Per redditi tra	E	28001	E	55.000	aliquota 38%
Per redditi tra	E	55.001	E	75.000	aliquota 41%
Per redditi tra	E	75.000	in poi		aliquota 43%

Sui primi 15.000 si applica il 23%= 3.450, da E 15.001 a E 20.000 applico il 27%= 1.350. Totale E 4.800.

Esempio di tassazione di acconto del 20%, applicata su un reddito di E 20.000,00:

Su E 20.000 applico il 20% = E 4.000

Pertanto avendo incassato un compenso assoggettato a tassazione d'acconto, con la dichiarazione dei redditi, in assenza di detrazioni o deduzioni, dovrei pagare una differenza di E 800 (4.800-4.000).

Sul lavoro dipendente gravano vari tipi di imposta, che vengono versati con il modello F24, esaminiamo quindi i principali tipi di tributi che dobbiamo trattenere al lavoratore dipendente e che dobbiamo versare con il modello F24:

Sezione Erario :

- Codice tributo 1001 : Trattenute Irpef del dipendente, generalmente vengono versate ogni mese, a meno che il dipendente non abbia detrazioni tali (carichi di famiglia), che azzerano le imposte da versare;
- Codice tributo 1712 : Trattenute in acconto della rivalutazione sul TFR, generalmente viene versata solo nel mese di dicembre;
- Codice tributo 1713 : Trattenute a saldo della rivalutazione dell'imposta sul TFR, generalmente viene versata solo nel mese di febbraio unitamente al conguaglio fiscale;
- Codice tributo 1012 : Trattenute sul TFR per cessazione rapporto di lavoro, generalmente viene versata al momento del licenziamento, quando viene corrisposto il TFR;

Sezione Inps :

- Causale DM10 : Versamento delle ritenute previdenziali, vengono versate ogni mese. Ricordo che le ritenute previdenziali si compongono di una parte a carico del Datore di lavoro e una parte a carico del lavoratore, il mancato versamento di quest'ultima parte costituisce un reato penale a carico del datore di lavoro. La Legge 183 del 04/11/2010 art. 39 a decorrere dalla denuncia Emens di novembre 2010, il mancato versamento delle ritenute INPS costituisce Reato di cui D.L. 463/83 art. 2 commi 1-bis 1-ter e 1-quater, convertito con L. 638/1983.
- Reato omesso versamento Inps
- Il reato è punibile con reclusione fino a tre mesi e multa fino a Lire 2.000.000, non c'è reato se si paga entro tre mesi dalla constatazione della violazione. Non c'è reato se non c'è rapporto di committenza e se c'è coincidenza tra committente e collaboratore (es. amministratore di condominio).

Sezione Regioni :

- Codice tributo 3802 : Versamento dell'addizionale Regionale

Sezione Comuni :

- Codice tributo 3847 : Versamento dell'addizionale Comunale in acconto
- Codice tributo 3848 : Versamento dell'addizionale Comunale a saldo

Sezione Altri Enti (Inail) :

L'Assicurazione contro infortuni sul lavoro si versa ogni anno nel mese di Febbraio.

L'Allegato B riporta un esempio di F24 con i principali codici tributo per i dipendenti.

3a- Pratiche per assunzione e infortunio dipendente

Prima di assumere un dipendente, dopo che l'assemblea abbia provveduto ad approvare, nel caso non sia stato già fatto, occorre far:

- vidimare il libro unico del lavoro (L. 133/2008), di solito tale compito viene assolto dal consulente del lavoro che elabora le paghe
- vidimare il libro infortuni sul lavoro, presso la A.S.L. di competenze rispetto alla sede del Condominio
- inviare la lettera di assunzione al dipendente

Prima che il dipendente inizi il lavoro occorre:

- far fare la visita preventiva al dipendente da parte di un medico del lavoro che, accerti l'idoneità del lavoratore ad effettuare il lavoro per cui è deve essere assunto
- farsi dare dal dipendente copia della tessera sanitaria, del documento, dello stato di famiglia, se pensionato copia del certificato di pensione, se straniero copia del permesso di soggiorno, dichiarazione del tipo di titolo di studio
- consegnare al dipendente la lettera di assunzione
- comunicare l'assunzione preventiva al Centro Unico per l'Impiego (ex collocamento), all'Inail e all'Inps (gestione lavoro dipendente). In seguito a tali iscrizioni l'Inps e l'Inail comunicheranno al datore di lavoro (Amministratore) la posizione assicurativa dell'Inail, e la matricola Inps. Mentre per l'Inail esiste una posizione assicurativa per ogni dipendente, per l'Inps la matricola viene assegnata al datore di lavoro, pertanto sarà questi che ogni mese con le denunce EMENS dovrà comunicare all'Inps quanto è stato versato per ogni lavoratore.

Nel caso di infortunio del dipendente occorre:

Denunciare l'infortunio all'I.N.A.I.L. entro 2 giorni da quello in cui il datore di lavoro ne è venuto a conoscenza (art. 53 del T.U. approvato con DPR 30/06/1965 n. 1124), a tal fine si consiglia di indicare sul certificato prodotto dal lavoratore o da chi per esso la data con la firma della persona che ha consegnato il certificato per evitare contestazioni;

b) denuncia all'Autorità di P.S. entro gli stessi termini di cui al punto a) (art. 54)

c) aggiornare il Registro degli Infortuni.

Se si tratta di infortunio che abbia come conseguenza la morte o per il quale sia previsto il pericolo di morte, la denuncia deve essere fatta altresì per telegrafo entro 24 ore dall'infortunio medesimo.

Le denunce di cui ai punti a) e b) non vanno fatte nei casi in cui l'infortunio sia prognosticato guaribile entro 3 giorni, oltre a quello dell'evento.

4- Redditi da lavoro Autonomo (art. 53-54 T.u.i.r.)

Per redditi da lavoro autonomo si intendono quei redditi indicati dall'art. 53 del T.u.i.r. ' Sono redditi di lavoro autonomo quelli che derivano dall'esercizio di arti e professioni. Per esercizio di arti e professioni si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, di attività di lavoro autonomo diverse da quelle considerate nel capo VI, compreso l'esercizio in forma associata di cui alla lettera c) del comma 3 dell'articolo 5.

Questa è la tipologia di reddito che riguarda noi amministratori, e tutti i professionisti con cui avremo dei rapporti lavorativi: ingegneri, avvocati ecc. Esamineremo tale tipologia di reddito sia sotto l'aspetto della tassazione sia sotto l'aspetto previdenziale, sia perché interesserà coloro che vogliono intraprendere l'attività di amministratore, sia perché la conoscenza di questi aspetti ha dei riflessi sull'emissione delle fatture, documenti con i quali abbiamo a che fare ogni giorno.

Quando il Condominio riceve la fattura di un professionista questa prevede sempre la ritenuta d'Acconto del 20%, che l'amministratore dovrà versare con modello F24, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui ha pagato la fattura.

4a- Apertura di una posizione Iva

Coloro che appartengono a questa tipologia reddituale devono necessariamente aver aperto una posizione Iva, presso l'Agenzia delle Entrate. L'apertura della posizione Iva può avvenire solo a mezzo con l'utilizzo del canale telematico, e deve quindi essere fatta da un consulente abilitato o da un CAF.

Con l'apertura della posizione Iva occorre comunicare:

- i propri dati anagrafici
- gli estremi catastali dello studio o abitazione presso la quale si svolge l'attività
- il luogo dove vengono conservate le scritture contabili (abitazione, studio o sede del consulente)
- il regime che si intende adottare.

4aa- Regime Contribuenti Minimi D.L. n. 98 del 6/7/2011 conv. in Legge n. 111 del 15/07/2011

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 73/E del 21 dicembre 2007, al paragrafo 2.2 afferma che, in particolare, **non sono compatibili con il regime dei contribuenti minimi i regimi speciali IVA.**

- Attività Escluse:**
- agricoltura e attività connesse e pesca (art. 34 e 34-bis, D.P.R. 633/72);
 - vendita sali e tabacchi (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - commercio dei fiammiferi (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - editoria (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - gestione di servizi di telefonia pubblica (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - rivendita di documenti di trasporto pubblico e di sosta (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - intrattenimenti, giochi e altre attività di cui alla tariffa allegata al D.P.R. 640/72 (articolo 74, sesto comma, D.P.R. 633/72);
 - agenzie di viaggi e turismo (articolo 74-ter, D.P.R. 633/72);
 - agriturismo (articolo 5, comma 2, legge 413/91);

- vendite a domicilio (articolo 25-bis, comma 6, D.P.R. 600/73);
- rivendita di beni usati, di oggetti d'arte, d'antiquariato o da collezione (articolo 36, decreto legge 41/95);
- agenzie di vendite all'asta di oggetti d'arte, antiquariato o da collezione (articolo 40-bis, decreto legge 41/95).

Nuovo reg. Minimi:

- possono aderire coloro che iniziano un'attività
- possono continuare coloro che hanno iniziato un'attività dal 1/1/2008
- escono coloro che già svolgevano un'attività prima del 2007 e poi con la nascita del vecchio regime dei minimi vi erano entrati.

Requisiti:

- Conseguire ricavi inferiori al limite del E 30.000,00, se si proviene dal precedente regime dei minimi, il limite di 30.000 va ragguagliato all'anno, così se ho aperto P.I. il 01/07/2011, e in 6 mesi ho fatturato E 20.000, ragguagliando all'anno ho come risultato che avrei fatturato E 40.000, perciò sono fuori dal regime dei minimi;

- Non aver effettuato cessioni all'esportazione
- Non aver sostenuto spese per lavoratori dipendenti o collaboratori
- Nel triennio precedente non aver effettuato acquisti di beni strumentali, o aver sostenuto spese per locazioni di immobili, superiori a E 15.000
- Per coloro che sono già nel vecchio sistema di minimi, non devono aver iniziato l'attività prima del 1/1/2008, cioè all'epoca non dovevano aver svolto l'attività come Iva semplificata o come dipendenti o in forma associata e aver poi transitato nel regime dei minimi 2007
- Non aver esercitato attività artistica o professionale nei 3 anni precedenti anche in forma associata

Nella vecchia normativa i limiti di E 30.000 e di E 15.000 erano valutati rispetto all'anno precedente, in quanto si poteva accedere a tale regime anche come prosecuzione della precedente attività, oggi invece tali limiti vanno valutati per l'anno in corso, in quanto i nuovi iscritti a tale regime dal 2012, non possono farlo proseguendo una loro attività precedente, anche se svolta come dipendente. Unica eccezione è per coloro che hanno perso il lavoro non per cause a loro imputabili, in questo caso possono accedere al nuovo regime dei minimi.

Durata:

- 5 anni o fino al compimento dei 35 anni;
- Chi apre P.I. nel 2012 e ha più di 35 anni, il regime dura 5 anni fino 2016
- Chi aveva aperto P.I. nel 2009 continua per 5 anni calcolati dall'anno di apertura e durerà fino al 2013 se ha già compiuto 35 anni o li compie tra il 2009 e 2013.
- Chi aveva aperto P.I. nel 2011 e compie 35 anni nel 2021 dura 11 anni finisce nel 2021

Vantaggi:

- Tassazione Irpef forfettaria del 5% fino a 35 anni o per 5 anni;
- Imposta sostitutiva Irpef del 5%
- Non si versano le Addizionali Regionali e Comunali
- Non si compila né si versa l'Irap
- Esonero dalla presentazione degli Studi di Settore
- Esonero dalla tenuta delle scritture contabili;
- Esonero dall'effettuazione delle registrazioni contabili;
- Non si applica l'Iva;

4ab- Regime dei nuovi minimi per colore che erano già minimi nel 2011.

Requisiti :

- Non aver iniziato l'attività prima del 01/01/2008
- Non aver effettuato cessioni all'esportazione
- Non aver sostenuto spese per lavoratori dipendenti o collaboratori
- Nel triennio precedente non aver effettuato acquisti di beni strumentali, o aver sostenuto spese per locazioni di immobili, superiori a E 15.000
- Ricavi non superiori ad E 30.000

Vantaggi:

- Esonero dalla tenuta delle scritture contabili;
- Esonero dall'effettuazione delle registrazioni contabili;
- Esonero dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'IVA;
- Versano l'Iva a saldo entro il 16/03;
- Esonero dalla dichiarazione Irap;

Svantaggi:

- Tassazione Irpef ordinaria
- Tassazione Addizionale Regionale e Comunale
- Vanno comunque fatte le registrazioni in quanto necessarie per
- Compilare i quadri della dichiarazione quadro RE e Iva;
- Soggetti a Studi di settore;
- Soggetti a normali aliquote Irpef no imposta sostitutiva;
- Soggetti ad Addizionali Regionali e Comunali;

Cessazione regime:

- È anche prevista la cessazione del regime agevolato per i vecchi 'minimi' a partire dall'anno successivo a quello in cui viene meno una delle condizioni di legge. Può essere il caso, ad esempio, della persona fisica che supererà il limite di 30mila euro nel 2012 che, di conseguenza, farà cessare le semplificazioni previste per i "vecchi minimi".
- Permanenza nel regime per cinque anni o per aver compiuto 35 anni di età, pertanto coloro che hanno iniziato l'attività come minimi il 01/01/2008 possono permanere nel regime fino al 31/12/2012, ma se al 31/12/2012 non hanno ancora compiuto 35 anni di età possono permanere nel regime fino al compimento di tale età.

4ac- Regime delle nuove attività produttive (forfettino) Legge n. 388 del 23/12/2000 Art. 13

Chi può utilizzarlo:

- Tutti coloro che iniziano una nuova attività produttiva in possesso dei seguenti requisiti:
Ricavi o compensi non superiore a E 30.987,41 per imprese di servizi
Ricavi o compensi non superiore a E 61.974,83 per altre attività

Durata:

Dura l'anno di inizio e i due successivi

Caratteristiche:

- Imposta sostitutiva Irpef del 10% sul reddito prodotto
- a) esonero dalla tenuta delle scritture contabili;
 - b) esonero dall'effettuazione delle registrazioni contabili;
 - c) esonero dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'IVA
 - d) esonero da assoggettamento a ritenuta d'acconto;

- e) esonero dal versamento dell'acconto Iva;
- f) esonero dall'acconto Irpef;
- g) esonero dagli studi di settore;
- h) esonero dal pagamento di Irap, Add. Regionale e Comunale;
- i) vanno conservati i documenti contabili;
- j) va emessa fattura;
- k) vanno certificati i corrispettivi;

L'eventuale IVA a debito scaturente dalla dichiarazione annuale IVA si versa entro i termini stabiliti per il **versamento dell'IVA annuale**, cioè entro il **16 marzo**, per l'anno 2011. I redditi d'impresa e di lavoro autonomo, conseguiti dai contribuenti che intendono avvalersi del forfettino sono soggetti all'imposta sostitutiva dell'IRPEF e, di conseguenza, non concorrono alla formazione del reddito complessivo IRPEF.

Limiti:

Possibilità di aderire solo in fase di apertura della partita iva
 Possibilità di perdere le deduzioni per oneri sostenuti, spese mediche, mutuo ecc, se mancano altri redditi, non soggetti a imposta sostitutiva

I tre regimi "minimi" allo specchio

	Minimi 2008	Nuovi minimi 2012	Vecchi minimi 2008 che passano nei nuovi minimi
Contribuenti ammessi	Persona fisica, professionista o imprenditore individuale anche se impresa familiare (sono escluse le società di persone e le società di capitali)		
Durata	Fino al mantenimento dei requisiti	cinque anni anche per più di cinque anni, ma non oltre l'anno in cui il contribuente compie 35 anni	Fino al mantenimento dei requisiti
Requisiti	Possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, commi da 96 a 99, della legge 244/2007, quali: a) ricavi o compensi non superiori a 30mila euro nell'anno precedente; b) nessun dipendente nell'anno precedente; c) beni strumentali, acquistati nel corso del triennio precedente, di importo non superiore a 15mila euro.	Possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, commi da 96 a 99, della legge 244/2007, quali: a) ricavi o compensi non superiori a 30mila euro nell'anno precedente; b) nessun dipendente nell'anno precedente; c) beni strumentali, acquistati nel corso del triennio precedente, di importo non superiore a 15mila euro; inizio o proseguimento attività dal 1° gennaio 2008; nessuna attività nei tre anni precedenti; non deve trattarsi di	Possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, commi da 96 a 99, della legge 244/2007, quali: a) ricavi o compensi non superiori a 30mila euro nell'anno precedente; b) nessun dipendente nell'anno precedente; c) beni strumentali, acquistati nel corso del triennio precedente, di importo non superiore a 15mila euro. Mancanza dei requisiti introdotti dalla norma in vigore dal 2012 (ad esempio, attività iniziata nel 2007 o in anni precedenti)

		prosecuzione di attività svolta da altri; se si tratta di prosecuzione di attività svolta da altri, i ricavi dell'anno precedente non devono essere superiori al limite di 30.000 euro	
Tassazione	Imposta sostitutiva di IRPEF e relative addizionali al 20%	Imposta sostitutiva di IRPEF e relative addizionali al 5%	IRPEF e relative addizionali con regole ordinarie
Agevolazioni	Esclusione da: IVA IRAP studi di settore tenuta scritture contabili	Esclusione da: IVA IRAP studi di settore tenuta scritture contabili	Esclusione da: IRAP tenuta scritture contabili versamenti IVA periodici (si versa solo il saldo annuale)
Cause di decadenza del regime	Perdita requisiti	Perdita dei requisiti, termine del quinquennio, o compimento 35 anni	Perdita dei requisiti di cui all'art. 1, commi 96 e 99, della legge 244/2007
Opzione	Comportamento concludente	È possibile applicare il regime ordinario	Il regime ordinario vincola per un triennio (poi comportamento concludente)

4ad- Regime iva in contabilità semplificata

Chi può utilizzarlo: Tutti coloro che iniziano un'attività produttiva in possesso dei seguenti requisiti:
 Persone fisiche o società di persona (società semplici, società in nome collettivo s.n.c., o società in accomandita semplice s.a.s.), con un volume di compensi non superiore a E 400.000,00 per coloro che hanno per oggetto servizi, E 700.00,00 per coloro che hanno per oggetto altre attività.

Durata: Dura fino al superamento dei suddetti limiti.

Caratteristiche: Imposta progressiva ordinaria

- obbligo di tenuta delle scritture contabili (registro acquisti e vendite, registro beni ammortizzabili);
- obbligo di effettuazione delle registrazioni contabili;
- obbligo dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'IVA
- assoggettamento a ritenuta d'acconto;
- obbligo del versamento dell'acconto Iva;
- obbligo del versamento degli acconti Irpef;

- g) assoggettamento agli studi di settore;
- h) obbligo di pagamento di Irap, Add. Regionale e Comunale;
- i) vanno conservati i documenti contabili;
- j) va emessa fattura;
- k) vanno certificati i corrispettivi;

Versamenti Iva

L'eventuale IVA a debito dovuta dalle liquidazioni periodiche si versa con le seguenti modalità in caso di **liquidazioni trimestrali**:

Codice 6031 si versa l'Iva del periodo Gen.-Feb.-Mar. entro il 16/05/20..

Codice 6032 si versa l'Iva del periodo Apr.-Mag.-Giu. entro il 16/08/20..

Codice 6033 si versa l'Iva del periodo Lug.-Ago.-Sett. entro il 16/11/20..

Codice 6035 si versa l'acconto Iva entro il 27/12/20..

Codice 6034 si versa l'Iva di Ott.-Nov.-Dic. meno l'acconto entro il 16/03/20..

Versamenti Iva

L'eventuale IVA a debito dovuta dalle liquidazioni periodiche si versa con le seguenti modalità in caso di **liquidazioni mensili**:

Codice 6001 si versa l'Iva del periodo Gen. entro il 16/02/20..

Codice 6002 si versa l'Iva del periodo Feb. entro il 16/03/20..

Codice 6003 si versa l'Iva del periodo Mar. entro il 16/04/20..

Codice 6004 si versa l'Iva del periodo Apr. entro il 16/05/20..

Codice 6005 si versa l'Iva del periodo Mag. entro il 16/06/20..

Codice 6006 si versa l'Iva del periodo Giu. entro il 16/07/20..

Codice 6007 si versa l'Iva del periodo Lug. entro il 16/08/20..

Codice 6008 si versa l'Iva del periodo Ago. entro il 16/09/20..

Codice 6009 si versa l'Iva del periodo Sett. entro il 16/10/20..

Codice 6010 si versa l'Iva del periodo Ott. entro il 16/11/20..

Codice 6013 si versa l'acconto Iva entro il 27/12/20..

Codice 6012 si versa l'Iva del periodo Nov. entro il 16/01/20..

4ae- Apertura iva regime in contabilità ordinaria

Chi può utilizzarlo: Persone fisiche o società di persona (società semplici, società in nome collettivo s.n.c., o società in accomandita semplice s.a.s.), con un volume di compensi superiore a E 400.000,00 per coloro che hanno per oggetto servizi, E 700.00,00 per coloro che hanno per oggetto altre attività.
E' obbligatori per le società di capitale (società a responsabilità limitata s.r.l., società per azioni s.p.a. ecc)

Caratteristiche: Ha le stesse caratteristiche del regime semplificato
In più deve avere anche il libro giornale (dove vengono registrate le date di incasso e pagamento delle fatture e i movimenti bancari), il libro verbali assemblee.

Versamenti Iva Segue le tipologie di versamento Iva mensili come indicate per il regime semplificato

4b- Apertura di una posizione previdenziale per i professionisti

Ogni professionista deve provvedere anche, prima dell'inizio dell'attività ad aprire una posizione previdenziale.

Alcune categorie di professionisti hanno una propria **Cassa Previdenziale Autonoma** e non devono pertanto iscriversi all'Inps, è il caso dei Commercialisti, Avvocati, Ingegneri, Architetti e altri, generalmente si tratta di quei professionisti per i quali esiste un Ordine Professionale.

In tal caso i professionisti emetteranno una fattura la cui iva si calcola sia sull'imponibile sia sul contributo previdenziale, mentre la ritenuta d'acconto si calcola solo sull'imponibile.

I professionisti invece che non hanno una propria cassa previdenziale autonoma devono iscriversi alla **Gestione separata dell'Inps**, ed è questo il caso degli amministratori di Condominio. L'iscrizione avviene esclusivamente con il canale telematico, e va fatta contestualmente all'apertura della partita Iva.

In tal caso i professionisti emetteranno una fattura la cui iva si calcola sia sull'imponibile sia sul contributo previdenziale, e contrariamente a quanto detto per i professionisti con autonoma cassa, la Ritenuta d'acconto si calcola sullo stesso imponibile su cui si è calcolata l'Iva.

Esempio dei due tipi di fattura:

DOTT. ROSSI	Caso 1 Professionista Gestione separata Inps	Caso 2 Professionista Cassa autonoma
Onorario	1.000,00	1.000,00
Cassa previdenziale	<u>40,00</u>	<u>40,00</u>
Totale	1.040,00	1.040,00
Iva 21% (calcolata su 1.040,00)	<u>218,40</u>	<u>218,40</u>
Totale lordo	1.258,40	1.258,40
Ritenuta d'acconto 20% (calcolata: caso 1 su 1.040 e caso 2 su 1.000)	- 208,00	- 200,00
Spese esenti art. 15 (spese dimostrabili es. marca da bollo ecc)	<u>- 0,00</u>	<u>0,00</u>
Totale netto a pagare	1.050,40	1.058,40

Se il contribuente è un 'Minimo' andrà inserita nella fattura la seguente dicitura:

**Esente iva ex art. 27 Decreto Legge n. 98 del 06/07/11
Convertito in Legge n. 111 del 15/07/11**

5- Redditi di Impresa (art. 55-66 T.u.i.r.)

Per redditi di impresa si intendono quei redditi indicati dall'art. 55 del T.u.i.r. **'Sono redditi d'impresa quelli che derivano dall'esercizio di imprese commerciali. Per esercizio di imprese commerciali si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività indicate nell'art. 2195 c.c. (attività industriale diretta alla produzione di beni o di servizi; attività intermediaria nella circolazione dei beni; attività di trasporto per terra, per acqua o per aria; attività bancaria o assicurativa; altre attività ausiliarie delle precedenti), e delle attività indicate alle lettere b) (allevamento) e c) (manipolazione e trasformazione prodotti agricoli) del comma 2 dell'art. 32 che eccedono i limiti ivi stabiliti, anche se non organizzate in forma d'impresa'.**

Quando il Condominio riceve la fattura di un imprenditore questa può prevedere la ritenuta d'Acconto del 4%, che l'amministratore dovrà versare con modello F24, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui ha pagato la fattura.

Le attività imprenditoriali con le quali avremo a che fare nella nostra attività di amministratori, in quanto assoggettare a ritenuta d'acconto, che poi dovremo versare, sono:

- **Contratti di appalto:** *Art. 1655 c.c. 'L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro''*

- **Contratti d'opera:** *Art. 2222 c.c. 'Quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente, si applicano le norme di questo capo, salvo che il rapporto abbia una disciplina particolare nel libro IV.*

Gli aspetti di tassazione del reddito di impresa non verranno trattati in quanto non interessano direttamente l'attività di amministratore.

Ci basterà sapere che gli imprenditori con i quali avremo dei rapporti, possono essere organizzati nei seguenti modi:

- Ditte individuali: es. Paolo Rossi elettricità
con codice fiscale alfanumerico e partita iva numerica
- Società di persona o capitali: es. Paolo Rossi s.r.l.
con codice fiscale e partita iva numerici e spesso uguali.

E' importante, prima che la ditta fatturi al Condominio, che l'amministratore:

- certifichi alla ditta che il fabbricato è a prevalente destinazione abitativa (presenza maggioritaria di immobili accatastati come abitazioni rispetto a immobili con altre destinazioni d'uso), e pertanto beneficia dell'aliquota iva agevolata del 10%.
- comunichi alla ditta se il Condominio intenda o meno beneficiare della detrazione per ristrutturazione edilizia del 36% (Legge 449-1997), tale contributo è stato elevato al 50% fino al 30/06/2013; o della

detrazione per riqualificazione energetica del 55% (Legge 296 del 27/12/2006 art. 1 comma 344-346, Legge 244 del 24/12/2007 art. 1 comma 20, e Legge 2 del 28/01/2009), in tal caso la Ritenuta d'acconto non deve essere versata dal Condominio, ma vi provvederà la banca del beneficiario.

Esempio dei due tipi di fattura:

DITTA ALFA	Caso 1 il Condominio ha richiesto il beneficio del 36% - 55%	Caso 2 il Condominio non ha richiesto benefici fiscali
Onorario	1.000,00	1.000,00
Iva 10%	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>
Totale lordo	1.100,00	1.100,00
Ritenuta d'acconto 4%	- 0,00	- 40,00
Spese esenti art. 15 (spese dimostrabili es. marca da bollo ecc)	<u>- 0,00</u>	<u>0,00</u>
Totale netto a pagare	1.100,00	1.060,00

Se il contribuente è un 'Minimo' andrà inserita nella fattura la seguente dicitura:

**Esente iva ex art. 27 Decreto Legge n. 98 del 06/07/11
Convertito in Legge n. 111 del 15/07/11**

5a- Ritenuta d'acconto 10% che versa la banca

D.L. n. 78 del 2010 art. 25

Come sicuramente ricorderete il comma 43 dell'articolo 1 della L. 296/2006, ha istituito l'obbligo della ritenuta di acconto sui corrispettivi derivanti da contratti d'opera e di appalto, sia che questi riguardassero lavori ammessi al beneficio della detrazione fiscale del 36%, sia che riguardassero lavori di altro tipo.

Ricordo che detta ritenuta opera solo in capo ai Condomini, che pertanto sono diventati dei sostituti di imposta speciali, gli unici a versare la ritenuta sul reddito di impresa. Tale tipo di ritenuta opera sui contratti di appalto e sui contratti d'opera, non opera sui contratti di fornitura (acquisto merci), né sui contratti di somministrazione (gas elettricità ecc), né sui contratti di mandato (es. società che amministra il condominio emette fattura senza ritenuta d'acconto).

La suddetta disciplina, a partire dal 01/07/2010, è stata in parte modificata con il D.L. 78/2010, che ha istituito la **ritenuta d'acconto del 10% sui corrispettivi che vengono pagati** non solo dai Condomini, ma anche sui corrispettivi pagati da chiunque (anche persone fisiche non soggetti iva), purché vengano pagati a mezzo bonifico bancario e-o postale per **lavori di cui si richiede il beneficio fiscale del 36% o del 55%, in particolare:**

1- **interventi di recupero del patrimonio edilizio:** detrazione del 36% (Art. 1 L. 449 del 27/12/1997);

2- **interventi di risparmio energetico:** detrazione del 55% (Artt. 344, 345, 346 e 347 della L. 296 del 27/12/2006);

Ricordo che rientrano nei punti 1 e 2 anche i compensi pagati ai professionisti che curano le pratiche e-o i lavori (es. Direttore Lavori, Coordinatore della Sicurezza ecc.), che precedentemente erano soggetti alla ritenuta del 20%, e che ora sono soggetti a ritenuta del 10% che verserà la banca.

Tutti gli obblighi del sostituto di imposta, che con la ritenuta del 4% sono in capo al Condominio, con la ritenuta del 10% sono stati trasferiti in capo alla Banca. In particolare non si prevede alcun obbligo a carico della Banca dell'Appaltatore (es Condominio), se non quello di trasmettere la somma ricevuta a saldo della fattura alla Banca della Ditta Appaltatrice. La Banca della Ditta Appaltatrice o del Professionista (es. direttore Lavori) deve invece accreditare al proprio cliente la somma ricevuta dalla Banca dell'Appaltatore decurtata di una ritenuta del 10%.

Per quanto sopra a differenza della precedente disciplina, che assoggettava a ritenuta d'acconto del 4% tutti i lavori appaltati da Condomini, oggi con la nuova normativa vengono assoggettati a ritenuta del 10% i lavori appaltati da chiunque: privati, imprese e Condomini, solo se per detti lavori è stato chiesto il beneficio della detrazione del 36% o 55% e siano stati pagati con apposito bonifico. Si espone di seguito un piccolo specchietto riepilogativo.

Topo cliente	Tipologia intervento	Beneficio Irpef	Tipo pagam.to	Ritenuta prec.	Ritenuta Att.
Privati	Tutti gli immobili	detrazione 36%	Bonifico	zero	10%
Privati	Tutti gli immobili	detrazione 55%	Bonifico	zero	10%
Soggetti I.v.a.	esclusi immobili strumentali o merce	detrazione 36%	Bonifico	zero	10%
Soggetti I.v.a.	Tutti gli immobili	detrazione 55%	Bonifico-Assegno	zero	10%
Condomini	Parti Comuni	detrazione 36%	Bonifico	4%	10%
Condomini	Parti Comuni	detrazione 55%	Bonifico	4%	10%

La Circolare 40/E del 28/07/2010

Prevede inoltre una serie di adempimenti per gli amministratori di Condominio e per le Banche, in particolare si prevede che:

- La ritenuta del 4% non debba più applicarsi da parte dei Condomini su pagamenti effettuati per lavori di cui il Condominio intende beneficiare della detrazione del 36% o del 55%, in luogo della quale le banche applicheranno la ritenuta del 10%.

Per questo motivo l'Amministratore deve avvisare la ditta appaltatrice o il Professionista se il lavoro che sta eseguendo beneficerà o meno delle detrazioni di cui sopra, in modo che la Ditta Appaltatrice sappia se inserire o no in fattura la ritenuta del 4%.

- La Banca della ditta Appaltatrice dovrà calcolare la ritenuta del 10% sulla somma ricevuta, per far ciò deve scomputare dall'importo l'i.v.a.; la banca però non avendo copia della fattura non conosce l'aliquota i.v.a. applicata (che può essere del 4%, 10%, 21%), per questo motivo e per semplificare si prevede che l'i.v.a. da scomputare sia sempre pari al 21%, la banca calcolerà la ritenuta del 10%, utilizzando questa formula:

Importo ritenuta = importo bonificato : 1,21 (21% = aliquota iva) x 0,1 (10% = ritenuta d'acconto).

La banca dovrà applicare la ritenuta indipendentemente dal regime fiscale a cui il cliente è soggetto, quindi la ritenuta va applicata anche se la ditta appaltatrice o il professionista è un contribuente minimo. La ritenuta così ottenuta dovrà essere versata dalla banca entro il 16 del mese successivo al pagamento a mezzo F24 indicando il Codice tributo 1039.

La banca inoltre dovrà inviare la certificazione al cliente del versamento della ritenuta e dovrà inoltre indicare la ritenuta nel modello 770.

Adempimenti dell'Amministratore:

- comunicare alla Ditta se il lavoro sarà assoggettato ai benefici della detrazione del 36% o 55%;

Adempimento della Banca della Ditta Appaltatrice o del Professionista:

- Calcolare l'importo della ritenuta del 10% sulla somma ricevuta;
- Accreditare al cliente la somma ricevuta al netto della ritenuta;
- Inviare al Cliente la certificazione del versamento della ritenuta;
- Dichiarare il beneficiario della ritenuta l'importo della ritenuta e il versamento nel modello 770.

Esempio pratico n. 1:

Condominio Via Rossi 1 versa il 15/09/2010 alla Ditta Alfa per lavori che rientrano nel beneficio del 36% la somma di E 1.100,00 a saldo della fattura 1 del 1/9/2010 con imponibile E 1.000,00 + Iva 10% totale E 1.100,00.

La Banca A del Condominio riceve E 1.100,00 e li trasmette alla Banca B della Ditta Appaltatrice, questa applica alla somma la formula di cui sopra al fine di calcolare la ritenuta:

Ritenuta del 10% = $1.100,00 : 1,21 \times 0,1 = E 90,90$

La Banca B entro il 16/10/2010 verserà la ritenuta di E 90,90 con modello F24 indicando il Codice Tributo 1039.

Con la precedente normativa invece il Condominio applicava una ritenuta del 4% sull'imponibile di E 1.000,00 pari a E 40,00.

Esempio pratico n. 2:

Condominio Via Rossi 1 versa il 15/09/2010 all'Ing. Bianchi per onorari di progettazione e direzione lavori che rientrano nel beneficio del 36% la somma di E 1.224,00 a saldo della fattura 1 del 1/9/2010 con imponibile E 1.000,00 + E 40,00 Cassa 4% + E 218,40 Iva 21%, Totale da pagare E 1.258,40.

La Banca A del Condominio riceve E 1.258,40 e li trasmette alla Banca B dell'Ing. Bianchi, questa applica alla somma la formula di cui sopra al fine di calcolare la ritenuta:

Ritenuta del 10% = $1.258,40 : 1,21 \times 0,1 = E 104,00$

La Banca B entro il 16/10/2010 verserà la ritenuta di E 104,00 con modello F24 indicando il Codice Tributo 1039.

Con la precedente normativa invece il Condominio applicava una ritenuta del 20% sull'imponibile di E 1.000,00 pari a E 200,00.

Risoluzione 3/E del 04/01/2011

Nel caso in cui debbano essere pagati al Comune oneri per la concessione, il pagamento può essere fatto con un bonifico ordinario (non quello per il 36% o 55%), o vengano usate altre forme di pagamento: assegno circolare, per evitare che la banca applichi la ritenuta su detti oneri.

In tal caso tali oneri sono detraibili anche se non è stato usato il bonifico bancario per 36% o 55%.

5b- Versamento della ritenuta del 4%

Con la L. 296 del 27/12/2009 (finanziaria 2007) viene creato l'art. 25-ter al D.P.R. 600/1973, con il quale si inserisce la ritenuta d'acconto del 4% sul reddito di impresa relativo a contratti d'appalto, opera e servizi, che deve essere eseguita solo dagli amministratori di Condominio e non dagli altri sostituti di imposta.

Va versata con i seguenti codici tributo

1019 ritenuta 4% eseguita nei confronti di ditte individuali o società di persone

1020 ritenuta 4% eseguita nei confronti di società di capitali e cooperative

Ricordo anche il codice tributo:

1040 ritenuta 20% lavoro autonomo e occasionale

Dopo aver provveduto durante l'anno al versamento delle ritenute, va inviata una certificazione a coloro che hanno subito le ritenute, con la quale certificare l'avvenuto versamento della ritenuta.

Ricordo che è un obbligo del sostituto di imposta effettuare e versare la ritenuta, anche se questa non viene indicata nella fattura.

Tra gli allegati sono presenti:

Allegato C un esempio di F24 con i principali codici tributo per il versamento delle Ritenute d'acconto

Allegato D un esempio di Certificazione dei compensi da inviare alle coloro che hanno subito ritenute d'acconto.

Allegato E un esempio di modello 770, con il quale si comunica all'Agenzia delle Entrate: a vantaggio di chi sono state versate le ritenute, in modo che questa possa accreditare ai singoli percettori le somme versate con F24.

6- Redditi diversi (art. 67-71 T.u.i.r.)

Per redditi diversi si intendono quei redditi indicati dall'art. 67 del T.u.i.r. 1. ''Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente: ... **1) i redditi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente o dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere''**

Tra i redditi diversi quelli che ci interessano di più sono quelli indicati alla lettera "l" dell'art. 67, ossia quelli che vanno sotto il nome di "Prestazioni occasionali".

La prestazione occasionale non è soggetta alla rivalsa del 4% per la cassa previdenziale, né il contribuente deve iscriversi alla gestione separata Inps, purché il contribuente non percepisca più di E 5.000,00 all'anno dallo stesso Condominio.

In tale tipologia rientrano anche coloro che amministrano un singolo Condominio, purché tale attività non sia un'attività organizzata, in tal caso si rientra tra i redditi di lavoro autonomo.

In questo caso il percettore farà una semplice ricevuta con applicazione della ritenuta d'acconto del 20%, come nell'esempio indicato, che il Condominio dovrà versare.

Sig.
Via
Città
Codice Fiscale

Spett. Condominio
Via

Ricevuta n ... del

Prestazione occasionale	1.000,00
Totale lordo	1.100,00
Ritenuta d'acconto 20%	<u>- 200,00</u>
Totale netto a pagare	800,00

7- Regole per versamenti ritenute e pagamenti fatture

L'obbligo per il versamento delle ritenute decorre dalla data di pagamento della fattura, e **la ritenuta va versata entro il giorno 16 del mese successivo al pagamento della fattura.**

Se il giorno 16 cade in un giorno festivo o di sabato o di domenica, il termine si sposta al primo giorno lavorativo successivo, pertanto se:

- Il giorno 16 cade di sabato la ritenuta si versa il 18 cioè il lunedì successivo
- Il giorno 16 cade di domenica la ritenuta si versa il 17 cioè il lunedì successivo

Esempio 1:

Fattura datata 10 gennaio, viene pagata il 15 aprile, la ritenuta si versa entro il 16 maggio, ma nulla ci impedisce di versarla in anticipo ad esempio il 15 aprile stesso.

Esempio 2:

Fattura datata 10 dicembre 2012, viene pagata il 10 dicembre, la ritenuta si versa entro il 16 gennaio 2013, e viene riportata nel modello 770 relativo all'anno 2012 (anno di pagamento della fattura).

Esempio 3:

Fattura datata 10 dicembre 2012, viene pagata il 10 febbraio, la ritenuta si versa entro il 16 marzo 2013, e viene riportata nel modello 770 relativo all'anno 2013 (anno di pagamento della fattura).

Pagamento delle fatture.

Tutte le fatture oltre l'importo di E 1.000,00 non possono essere pagate in contanti, ma devono essere pagate necessariamente con assegno bonifico o carta, con strumenti cioè che lasciano una traccia nell'estratto conto.

Fare sempre in modo che ogni operazione lasci sempre una traccia nell'estratto conto del condominio, evitare così di pagare fatture utilizzando i contanti incassati dai condomini.

Avere cura di versare i contanti in banca, conservando una distinta che ci ricordi quali rate abbiamo incassato e da chi, in modo da poter ricostruire i versamenti in casi di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Ricordare che nel caso l'Agenzia delle Entrate ci chieda conto dei versamenti effettuati in contanti nei conti dei Condomini, e non sappiamo dare una risposta precisa, corriamo il rischio che consideri quei versamenti come se fossero onorari che abbiamo percepito e non dichiarato, con le relative conseguenze negative per noi.

8- Ravvedimento operoso

La Finanziaria del 2011 ha modificato la disciplina del Ravvedimento Operoso, istituto che ha la finalità di sanare gli omessi versamenti delle Ritenute o l'omessa presentazione delle Dichiarazioni, prima che questi vengano sanzionati dall'Agenzia delle Entrate. Si può procedere al ravvedimento per omessi versamenti fino al termine per la presentazione della dichiarazione relativa a quei tributi.

Regolarizzazione dei Versamenti entro 14 giorni dall'omesso versamento.

Con tale ravvedimento la sanzione viene calcolata in ragione dello 0,2% al giorno del tributo omesso.

Regolarizzazione dei Versamenti entro 30 giorni dall'omesso versamento.

Con tale ravvedimento la sanzione viene calcolata in ragione del 3% del tributo omesso, oltre agli interessi da calcolare in ragione del tasso di interesse legale calcolato in base ai giorni di ritardo, con la seguente formula:

$Tasso\ di\ interesse\ legale / 100 \times numero\ di\ giorni\ di\ ritardo / 365.$

Regolarizzazione dei Versamenti oltre i 30 giorni fino al termine della presentazione della dichiarazione (mod. 770).

Con tale ravvedimento la sanzione viene calcolata in ragione del 3,75% del tributo omesso, oltre agli interessi da calcolare in ragione del tasso di interesse legale calcolato in base ai giorni di ritardo, come sopra descritto.

Regolarizzazione per omessa presentazione della dichiarazione (mod. 770) entro 90 giorni dal termine.

Deve essere versata una sanzione pari ad 1/12 della sanzione minima che è di E 258,00, pertanto va versata una sanzione pari a E 21,50

Mancata presentazione della dichiarazione oltre 90

La dichiarazione viene considerata omessa e non è più possibile sanare.

Il tasso di interesse legale dal 01/01/12 è del 2,5%

Gli interessi per il ritardato pagamento si calcolano applicando il tasso del 2,5%, che in caso di sostituti di imposta, viene sommato al tributo.

In caso di ravvedimento da parte di persone diverse dai sostituti, gli interessi si indicano a parte del tributo, e vengono versati con i seguenti codici:

1989 interessi per ravvedimento Irpef

1991 interessi per ravvedimento Iva

1993 interessi per ravvedimento Irap

1998 interessi per ravvedimento Add. Comunale

1990 interessi per ravvedimento Ires

1992 interessi per ravvedimento Imposte sostitutive

1994 interessi per ravvedimento Add. Regionale

La sanzione viene versata con i seguenti codici tributo:

8901 sanzione Irpef

8903 sanzione Addizionale Comunale

8905 sanzione Irpeg

8907 sanzione Irap

8902 sanzione Addizionale Regionale

8904 sanzione Iva

8906 sanzione per Sostituti di imposta

8908 sanzione Altre Imposte Dirette

Nell' F24 va indicato il Tributo omesso con il mese e l'anno che si sarebbe dovuto indicare se fosse stata pagata puntualmente, es. ritenuta codice 1001 € 144,46 operata a Gennaio il versamento andava fatto a Febbraio, viene pagata a Marzo, va inserito come nell'allegato B.

Nell' F24, riprendendo l'esempio precedente, la Sanzione va indicata con il periodo di Febbraio.

9- Detrazione 36%-55% Art. 16 D.P.R. 917 del 1986

“Art. 16-bis (Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:
 - a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del codice civile;
 - b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;
 - c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorchè non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b) del presente comma, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
 - d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;
 - e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla 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 in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
 - f) relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
 - g) relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;
 - h) relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;
 - i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;
 - l) di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici
2. Tra le spese sostenute di cui al comma 1 sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia.
3. La detrazione di cui al comma 1 spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui di cui alle lett. c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese

di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro.

4. Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.
5. Se gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento.
6. La detrazione è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ridotte nella misura del 50 per cento.
7. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.
8. In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

La detrazione del 36% ed il limite di e 48.000 per ogni unità abitativa, diventano rispettivamente 50% ed E 96.000 per i pagamenti fatti fino al 30/06/2013.

9a- Per non perdere diritto al beneficio dell'art. 16 bis

- Preventiva comunicazione alla A.S.L. di competenza rispetto alla sede del Condominio, da inviare prima dell'inizio dei lavori al "Dipartimento di Prevenzione Salute sulle Attività Lavorative". Tale comunicazione non è sempre necessaria, va consultato un tecnico per verificare se vada effettuata. In linea generale va fatta quando ci sono dei ponteggi, quanto la durata dei lavori è lunga, quando ci sono più imprese, quando nell'esecuzione dei lavori c'è rischio di folgorazione.

- Tutti i pagamenti devono essere fatti esclusivamente con un particolare tipo di bonifico " per ristrutturazione edilizia" o per "riqualificazione energetica". Nel bonifico vanno inseriti necessariamente: codice fiscale del Condominio, codice fiscale dell'amministratore, partita iva della ditta.

- In caso di lavori per riqualificazione energetica va inviato all'Enea, esclusivamente per via telematica, una comunicazione entro 90 giorni dal fine lavori, che deve essere compilata da un tecnico abilitato.

Non è più necessario inviare un modulo al Centro Unico di Pescara prima dell'inizio dei lavori, ma è necessario avere la prova della data esatta di inizio lavori, che in caso di installazione di ponteggi su suolo pubblico è scritta sulla "Concessione" rilasciata dal Municipio, per lavori interni secondo la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Prot. 2011/149646 **va presentata una Dichiarazione sostitutiva di atto notorio senza bollo in Municipio.** Vedi fac simile **Allegato F**.

9b- Certificazione dell'amministratore per ristrutturazione Edilizia o Riqualificazione energetica

L'anno successivo a quello del pagamento totale o parziale dei lavori, va inviata una dichiarazione ai condomini nella quale si elencano tutti i pagamenti fatti nell'anno precedente dall'Amministratore alla ditta con bonifico bancario. Vedi **Allegato G**.

La somma che ogni condomino potrà indicare nella propria dichiarazione dei redditi va valutata sulla base del criterio indicato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 122 del 1/6/1999, che al paragrafo 4.8 così recita:

"Ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote dello stesso imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico."

Da quanto sopra emerge che, in seguito ai bonifici di pagamento effettuati dall'amministratore alla Ditta appaltatrice nel 2011, questi dovrà fornire ai condomini una certificazione da cui emerga la quota che spetta a ciascun condomino, calcolata in base ad una ripartizione tra tutti i condomini, della somma pagata con bonifico alla Ditta.

La quota, così certificata, potrà essere detratta dal condomino solo nel caso in cui questi l'abbia effettivamente versata al Condominio, e non conta se abbia fatto il versamento nel 2011 o successivamente, purché il versamento sia avvenuto entro la data di presentazione della propria dichiarazione dei redditi.

Da quanto detto discende che il condomino potrà detrarsi al massimo la quota certificata dall'amministrazione in base alla ripartizione della somma 'bonificata', purché tale quota sia stata da questi versata entro il termine della propria dichiarazione dei redditi.

Nel caso invece che i pagamenti alla Ditta proseguano per più anni, e nel caso in cui il condomino nel 2011 abbia versato una somma maggiore, potrà detrarsi al massimo la quota certificata dall'amministratore, e recuperare la differenza (pagata in più) quando l'amministratore nell'anno successivo invierà una nuova certificazione per il saldo alla Ditta.

Volendo tradurre il tutto in un esempio pratico con i seguenti dati: Lavori appaltati E 50.000,00; Numero Condomini 5; ho le seguenti certificazioni:

Anno 2011 L'Amministratore paga alla Ditta E 10.000

	A Mill.	B Quota spese	C Quota calcolata sul bonificato	D Quota pagata	E Quota detraibile
Int. 1	200	10.000	2.000	10.000	2.000
Int. 2	200	10.000	2.000	0	0
Int. 3	300	15.000	3.000	1.000	1.000
Int. 4	200	10.000	2.000	0	0
Int. 5	100	5.000	1.000	0	0
Totale	1.000	50.000	10.000	10.000	

Anno 2012 L'Amministratore salda la ditta e paga E 40.000

A	B	C	D	E
---	---	---	---	---

	Mill.	Quota spese	Quota calcolata sul bonificato	Anno pag. rate	Quota pagata	Quota detraibile
Int. 1	200	10.000	8.000	(2011)	10.000	8.000
Int. 2	200	10.000	8.000	(2012)	10.000	8.000
Int. 3	300	15.000	12.000	(11+12)	15.000	12.000
Int. 4	200	10.000	8.000	(2012)	10.000	8.000
Int. 5	100	5.000	4.000	(2012)	5.000	4.000
Totale	1.000	50.000	40.000	(2012)	50.000	

Come si può vedere l'int. 1 potrà detrarsi l'intera "Quota spese" a lui spettante di E 10.000 in questo modo: E 2.000 a partire dal 2011 ed E 8.000 a partire dal 2012, avendo versato tutte le quote nel 2011 pari a E 10.000.

L'int. 3 invece non potrà detrarsi l'intera "Quota spese" a lui spettante di E 15.000, infatti può detrarsi al massimo E 13.000 di cui: E 1.000 nel 2011 ed E 12.000 nel 2012, perdendo una parte di detrazione pari a E 2.000 relativa alla certificazione del 2011.

Gli altri condomini invece non avendo versato nulla nel 2011, perdono la loro quota relativa al 2011, che non possono più recuperare, potranno detrarsi solo quanto versato nel 2012.

Si chiarisce comunque che l'amministratore ha l'obbligo di certificare solo i dati riportati nelle colonne A, B, C.

Infatti i dati riportati nella colonna **D** sono già in possesso del condomino (ricevute di pagamento), questi ha tempo di versare le proprie quote fino al momento della redazione della dichiarazione dei redditi (quando scade il termine per un pagamento tardivo, vedi le ultime due righe della circolare dell'Agenzia delle Entrate su riportata).

Mentre i dati della colonna **E** devono essere valutati da colui che compila la dichiarazione dei redditi del condomino.

Risoluzione 4/E del 04/01/2011 con il piano casa quando si può beneficiare delle detrazioni

Con il piano casa introdotto con Legge 112 del 2008 art. 11, ci dice che è possibile beneficiare dei benefici della detrazione del 36% o del 55%, in caso di ristrutturazione edilizia.

In particolare, è previsto che i Comuni concedano permessi per ampliare edifici abitativi esistenti fino al 20 per cento del loro volume o della superficie coperta. Inoltre, è prevista la possibilità di abbattere e ricostruire - anche in zona differente - edifici antecedenti al 1989 che necessitino di essere adeguati agli standard qualitativi, energetici e di sicurezza, purché non soggetti a particolari

vincoli. In tal caso, la ricostruzione potrà essere autorizzata con un aumento dei volumi del 30 per cento, elevabile sino al 35, se la stessa avviene con tecniche di bioedilizia o che prevedano l'installazione di impianti ad energie rinnovabili

A norma della D.P.R. 380 del 06/06/2001 per ristrutturazione edilizia si intendono anche quelle opere di:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio pre-esistente, salve le innovazioni fatte per rispettare le norme anti-sismiche.

Siamo invece in presenza di nuova costruzione nel caso di opere di:

- costruzione di manufatti interrati o fuori terra o l'ampliamento oltre la sagoma degli edifici esistenti.

Interventi agevolabili e non:

- Non agevolabili interventi di nuova costruzione ad eccezione dei parcheggi pertinenziali.
- Agevolabili interventi di ristrutturazione edilizia anche in caso di aumento della superficie ma non del volume, ad eccezione dei servizi igienici per costruire i quali si può aumentare sia la superficie che il volume.

- Agevolabile la demolizione e ricostruzione dell'edificio purché il nuovo edificio sia fedele per volume e sagoma all'edificio pre-esistente e ne rispetti anche le categorie catastali.
- Agevolabile la spesa di ricostruzione con ampliamento per la sola parte relativa alla parte esistente, mentre l'ampliamento è considerato nuova costruzione e quindi non agevolabile, (Circ. 57/E del 1998, Circ. 36/E del 2007 e Circ. 39/E del 2010).

10- Quadro AC

Il quadro AC 'Comunicazione dell'Amministratore di Condominio', prima del D.L. n. 78 del 2010 art. 25, che ha introdotto la Ritenuta d'Acconto del 10% a carico delle Banche sugli importi pagati con bonifici per ristrutturazione, aveva perso gran parte della sua importanza.

Infatti la normativa ci dice che nel quadro AC, vanno indicati i compensi pagati ai fornitori del Condominio, ad eccezione di:

1. Quelli pagati per contratti di somministrazione luce, gas ecc
2. Acquisti di beni e servizi che al loro dell'iva non superino € 258,23 (vecchie Lire 500.000)
3. Le forniture di servizi che hanno comportato da parte del Condominio il pagamento della ritenuta

Per quanto detto, con l'introduzione del comma 43 dell'articolo 1 della L. 296/2006 che ha istituito l'obbligo della ritenuta di acconto sui corrispettivi derivanti da contratti d'opera e di appalto, l'Amministratore, come da punto 3, non deve più indicare tali compensi, che prima erano la gran parte del quadro AC, in quanto tali compensi vanno ora indicati nel modello 770.

Pertanto in detto quadro ci si limitava ad indicare i premi assicurativi pagati dal Condominio se eccedevano € 258,23.

Con l'introduzione della Ritenuta del 10% che opera la Banca e non il Condominio, sugli importi pagati con bonifico per il 36% o 55%, nel Quadro AC, devono essere indicati anche questi importi, che non rientrano più nelle cause di esclusione previste dal suddetto punto 3, infatti su tali compensi il Condominio non applica più alcuna ritenuta d'acconto e pertanto vanno inseriti nel quadro AC.

Ricordo che detto quadro è presente sia nel modello Unico PF che in Unico SP ma non nel Modello 730, pertanto quei pochi amministratori senza partita Iva che compilano il modello 730, dovranno compilare anche il modello Unico per poter presentare il Quadro AC.

11- Adempimenti date

Salvo proroghe e modifiche che quasi ogni anno ci sono bisogna crearsi nel proprio studio uno scadenziario simile a questo per evitare di dimenticare qualche adempimento:

Data	Adempimento
16 Gennaio	Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente
Entro 31 Gennaio	Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni
16 Febbraio	Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente Pagamento dell'Inail per i Dipendenti dei condominio e dello studio Invio Certificazione compensi Invio certificazione incassi da affitti su immobili condominiali Invio certificazione per ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili
Entro 28 Febbraio	Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni
16 Marzo	Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente Versamento del saldo Iva dell'anno precedente Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili Versamento Tassa vidimazione libri contabili (per amministratori costituiti in società)
Entro 31 Marzo	Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni
16 Aprile	Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili
Entro 30 Aprile	Presentazione modello 730 relativo all'anno precedente al Datore Lavoro Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni
16 Maggio	Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente Versamento dell'iva del primo trimestre Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili
Entro 31 Maggio	Presentazione modello 730 relativo all'anno precedente al CAF Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni
16 Giugno	Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente Versamento senza interessi con F24 del saldo Irpef, addizionali, gestione Inps separata (per professionisti) dell'anno precedente, primo acconto Irpef, Inps gestione separata (per professionisti) anno in corso

Versamento diritti CCIAA senza interessi
Versamento con F24 del primo acconto IMU
Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili

Entro 30 Giugno Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni

16 Luglio Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente
Presentazione modello 770 relativo all'anno precedente (spesso viene prorogato al 30 settembre)
Versamento con interessi dello 0,4% con F24 del saldo Irpef, addizionali, gestione Inps separata (per professionisti) dell'anno precedente, acconto Irpef, Inps gestione separata (per professionisti) anno in corso,
Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili
Versamento diritti CCIAA con interessi 0,4%

Entro 31 Luglio Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni

16 Agosto Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente
Versamento dell'iva del secondo trimestre
Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili

Entro 31 Agosto Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni

16 Settembre Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente
Presentazione modello Unico e del Quadro AC relativo all'anno precedente (spesso viene prorogato al 31 ottobre)
Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili

Entro 30 Settembre Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni

16 Ottobre Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente
Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili

Entro 31 Ottobre Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni

16 Novembre Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente
Versamento dell'iva del terzo trimestre
Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili

Entro 30 Novembre Versamento con F24 del secondo acconto Irpef, addizionali, gestione Inps separata (per professionisti) anno in corso,
Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni

16 Dicembre Versamento F24 delle ritenute sulle fatture e stipendi pagati nel mese precedente
Versamento con F24 del saldo IMU
Versamento Iva del mese precedente per contribuenti mensili

27 Dicembre	Versamento dell'acconto iva del quarto trimestre
Entro 31 Dicembre	Eventuale versamento con F23 delle imposte di registro sui contratti di affitto stipulati nei precedenti 30 giorni

Allegato A

Attenzione: prima di compilare il presente modulo leggere attentamente le avvertenze allegate.

DICHIARAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 23 DEL DPR 29/9/1973 N. 600 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Spett.le Ditta/Società

Il sottoscritto _____ nato il _____ a

_____ Codice fiscale _____ residente in

_____ via _____

stato civile:

celibe/nubile

separato/a legalmente ed effettivamente

divorziato/a

coniugato/a

vedovo/a

in qualità di dipendente/collaboratore di codesta impresa

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità di aver diritto alle seguenti **detrazioni d'imposta**, contraddistinte dalla scelta espressa con una (X).

A Detrazioni per lavoro dipendente e "assimilato" di cui all'art. 13, co. 1, lett. a), b), c) e co. 2 del Tuir

A decorrere dal _____

PER REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE e "ASSIMILATO" da rapportare al periodo di lavoro nell'anno.

B Detrazioni per carichi di famiglia di cui all'articolo 12 del Tuir

A decorrere dal _____

PER CONIUGE A CARICO non legalmente né effettivamente separato.

A decorrere dal _____

PER FIGLI A CARICO

• non portatori di handicap:

N. figli a carico nella misura del _ 100% _ 50%

N. figli a carico nella misura del _ 100% _ 50%

di cui di età inferiore ai tre anni N. _____

specificare la data di nascita __ / __ / ____, __ / __ / ____, __ / __ / ____.

• portatori di handicap:

N. figli a carico nella misura del _ 100% _ 50%

N. figli a carico nella misura del _ 100% _ 50%

di cui di età inferiore ai tre anni N. _____

specificare la data di nascita __ / __ / ____, __ / __ / ____, __ / __ / ____.

() PER IL PRIMO FIGLIO IN MANCANZA DEL CONIUGE

A decorrere dal _____

() PER ALTRI FAMILIARI A CARICO:

N. altri familiari a carico nella misura del _ ____ %

N. altri familiari a carico nella misura del _ ____ %

Si comunica che il reddito complessivo da considerare al fine delle detrazioni è pari a euro

SI IMPEGNA

a presentare nuova dichiarazione aggiornata in caso di intervenute modifiche nel corso dell'anno o degli anni successivi rispetto all'attuale situazione familiare o, sollevando fin d'ora la vostra azienda da ogni responsabilità in merito. In assenza di variazioni delle condizioni di spettanza, quindi, la dichiarazione avrà effetto anche per i periodi d'imposta successivi.

Data _____ Firma _____

RISERVATO AI LAVORATORI CHE NEL CORSO DELL'ANNO HANNO AVUTO UN ALTRO RAPPORTO DI LAVORO CON ALTRO DATORE DI LAVORO/COMMITTENTE

Il sottoscritto, avvalendosi delle facoltà previste dall'articolo 23 del D.P.R. n. 600/1973,

CHIEDE SI () NO ()

ai fini dell'applicazione delle ritenute fiscali per l'anno in corso, di considerare anche le somme corrisposte, le ritenute operate e le detrazioni effettuate nel corso di altri rapporti di lavoro e/o collaborazione dei quali produce certificazione.

Per quanto attiene la situazione familiare ai fini delle detrazioni, con riferimento al/ai precedente/i rapporto/i di lavoro, segnala quanto segue:

() conferma della situazione familiare esposta;

() altra situazione (specificare):

Data _____ Firma _____

A Avvertenze per la compilazione del quadro relativo alle detrazioni per lavoro dipendente e “assimilato”

La detrazione spetta per i **redditi di lavoro dipendente** di cui all'articolo **49 del Tuir** (con esclusione di quelli indicati nel comma 2, lettera a) e per i **redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente** di cui all'articolo **50, comma 1, lettere a), b), c), c-bis), d), h-bis) e l) del Tuir**, quali, ad esempio, le indennità e i compensi percepiti a carico di terzi dai prestatori di lavoro dipendente per incarichi svolti in relazione a tale qualità (lett. b), i redditi derivanti da **borse di studio**, assegni, premi o sussidi per fini di studio o di addestramento professionale (lett. c), o da contratti di **collaborazione coordinata e continuativa** (lett. c-bis).

B Avvertenze per la compilazione del quadro relativo alle detrazioni per carichi di famiglia

1) CONIUGE A CARICO

La detrazione spetta per il coniuge non legalmente ed effettivamente separato **che non possiede redditi propri per un ammontare complessivo annuo superiore a euro 2.840,51, al lordo degli oneri deducibili.**

2) FIGLI A CARICO

Si considerano a carico (indipendentemente dall'età e dalla convivenza con il genitore richiedente) **i figli, compresi i figli naturali riconosciuti, i figli adottivi e gli affidati o affiliati**, che non abbiano redditi propri superiori a euro 2.840,51, al lordo degli oneri deducibili.

Il dipendente/collaboratore deve **indicare il numero dei figli distinti a seconda che siano o meno portatori di handicap** (ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104) e, **se di età inferiore ai tre anni specificarne la data di nascita.**

Dovrà dichiarare, inoltre, in corrispondenza della detrazione, la misura percentuale di cui può fruire (100% se ne usufruisce da solo, 50% se i genitori ne usufruiscono in parti uguali), secondo i seguenti criteri:

- In caso di **coniuge a carico** dell'altro, la **detrazione per figli** spetta al **100%** a quest'ultimo.
- Se il coniuge non è a carico, la **detrazione è ripartita al 50% tra i genitori** non legalmente ed effettivamente separati **ovvero, previo accordo tra gli stessi, spetta al 100% al genitore che possiede il reddito più elevato.**
- **In caso di separazione legale ed effettiva o di annullamento**, scioglimento o cessazione degli effetti civili **del matrimonio, in mancanza di accordo, la detrazione spetta al 100% al genitore affidatario.**
- Nel caso di **affidamento congiunto o condiviso, in mancanza di accordo**, la **detrazione è ripartita al 50%** tra i genitori.

Se l'altro genitore manca o non ha riconosciuto i figli naturali e il contribuente non è coniugato o se coniugato, si è successivamente legalmente ed effettivamente separato, ovvero se vi sono figli adottivi, affidati o affiliati del solo contribuente e questi non è coniugato o, se coniugato, si è successivamente ed effettivamente separato, per il primo figlio si applica, se più conveniente, la detrazione prevista per il coniuge e per gli altri figli si applica la detrazione ordinariamente prevista per questi ultimi.

Per i figli dei lavoratori extracomunitari, l'articolo 21, comma 6 bis del D.L. n. 269/2003 dispone che la detrazione può essere riconosciuta solo se il lavoratore produce al sostituto di imposta:

- per i contribuenti con figli a carico residenti in Italia, lo stato di famiglia dal quale risulti l'iscrizione degli stessi nelle anagrafi della popolazione;
- per i contribuenti con figli a carico non residenti in Italia, una documentazione equivalente validamente formata nel paese di origine, ai sensi della legge ivi vigente, tradotta in Italiano ed asseverata dal Consolato italiano nel paese di origine come conforme all'originale.

3) ALTRI FAMILIARI A CARICO

Si considerano altri familiari a carico i soggetti, con redditi propri non superiori a euro 2.840,51 annue, al lordo degli oneri deducibili, indicati nell'articolo 433 del codice civile e diversi da quelli di cui al punto 1 e 2, che convivono con il contribuente o percepiscono assegni alimentari non risultanti da provvedimenti dell'autorità giudiziaria. Essi sono: genitori, ascendenti, discendenti, generi, nuore, suoceri, fratelli e sorelle germani o unilaterali.

L'ammontare della detrazione spettante va ripartita, "pro quota", tra coloro che ne hanno diritto. Il dipendente/collaboratore dovrà dichiarare, in corrispondenza della detrazione, la misura percentuale di cui può fruire (100% se ne usufruisce da solo, o altra diversa percentuale).

Ai fini del raggiungimento del limite di euro 2.840,51 di cui ai punti 1, 2 e 3:

- *si devono considerare i redditi, al lordo degli oneri deducibili, che concorrono alla formazione del reddito complessivo;*
- *non si devono considerare i redditi esenti e quelli soggetti a ritenuta a titolo di imposta o a imposta sostitutiva;*
- *si devono computare anche le retribuzioni corrisposte da enti e organismi internazionali, rappresentanze diplomatiche e consolari e missioni, nonché quelle corrisposte dalla Santa Sede, dagli enti gestiti direttamente da essa e dagli enti centrali della Chiesa cattolica.*

4) VALIDITA'

Il contribuente deve comunicare tempestivamente le eventuali variazioni delle condizioni di spettanza dichiarate.

In assenza la dichiarazione avrà effetto anche per i periodi di imposta successivi.



CODICE FISCALE

PROSPETTO ST
Ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale
e imposte sostitutive

Mod. N. 1

Realizzato con tecnologia SMART FORMS - www.entrato.it

CONFORME AI PROVVEDIMENTI AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 15/01/2010 E 1/05/2010 - DATA PRINT GRAPHIC

Codice fiscale 80262120559 Denominazione CONDOMINIO VIA G.B. BODONI 6

ST1		CODICE FISCALE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA (da compilare solo in caso di operazioni straordinarie e successioni)					Eventi eccezionali	
Sezione I Erario	Periodo di riferimento mese anno		Ritenute operate	Crediti recuperati	Importi utilizzati a scampo	Versamenti in eccesso	Crediti di imposta utilizzati a scampo	
	1	2	3	4	5	6	7	8
	01	2009	119					
	Importo versato		Interessi	Ravvedimento	Note	Codice tributo/Capitolo	Tesoreria	Data di versamento giorno mese anno
			119			1001		16 02 2009
	01	2009	27					
			27			1019		16 02 2009
	01	2009						
					F	1020		16 02 2009
	02	2009	130					
			130			1001		16 03 2009
	02	2009	8					
			8			1019		16 03 2009
	02	2009	12					
			12			1020		16 03 2009
	02	2009	94					
			94			1040		16 03 2009
	03	2009	133					
			133			1001		16 04 2009
	03	2009	38					
			38			1019		16 04 2009
	03	2009	21					
			21			1020		16 04 2009
	04	2009	124					
			124			1001		18 05 2009
	04	2009	174					
			174			1019		18 05 2009

Allegato F

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA di ATTO di NOTORIETA'

(ai sensi dell' art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)

Il sottoscritto.....nato a(.....) il
.....

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445, in qualità di

Amministratore () – Proprietario () – Detentore ()

dell' unità immobiliare sita in() Via n.

censita in Catasto al Foglio Particella Sub

D I C H I A R A

che le opere di ristrutturazione edilizie effettuate su tale immobile:

- non necessitano di autorizzazioni amministrative o titoli abilitativi
- rientrano in quelle per le quali spetta l' agevolazione fiscale del 36% Legge 449 del 27/12/1997.
- Sono iniziate il

.....li

In fede

.....

Allegato G

Amm.ne Condominio

Via

C.F.

00100 Roma

Dichiarazione rilasciata al Condomino

**Ai sensi e per gli effetti della Legge 449 del 27/12/1997 artt. 1 e 13
e Legge 388 del 23/12/2000 art. 2 comma 2 e 4.
(interventi di recupero del patrimonio edilizio)**

Lo scrivente Dott., in qualità di amministratore del Condominio in indirizzo,

Premesso

- Che a seguito dell'atto notorio presentato in Municipio il sono stati effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio (manutenzione ordinaria-straordinaria) nello stabile sito in Roma in
- Che i Sigg. elencati nella pagina allegata sono proprietari di un immobile sito in detto Condominio, a prevalente destinazione abitativa;

Dichiara

- Che a fronte dei suddetti interventi, regolarmente pagati da questa amministrazione a mezzo bonifico bancario nel **2011**, i Sigg. Condomini sono titolari di una quota di seguito descritta, il cui versamento è attestato da regolare ricevuta in loro possesso. La presente dichiarazione vale ai fini della determinazione di quanto detraibile dalla dichiarazione dei redditi, il cui periodo di imposta è appena scaduto, nella misura del 36% dell'importo che questa amministrazione ha pagato con bonifico bancario, come nell'allegata tabella.
- Che i condomini potranno detrarsi la minore tra le somme indicate nella tabella allegata e quanto da loro versato al Condominio.

Elenco Bonifici pagati nel 2011

Fattura 1 del 01/01/2010 Ditta Alfa € 20.000 pagata con bonifico il 01/02/2010

Int.	Nome	Millesimi	Quota a carico	36% della Quota a Carico
1	Gigio	100	2.000	720
2	Gigino	200	4.000	1.440
3	Gigietto	300	6.000	2.160
4	Gigione	400	8.000	2.880
Totale		1.000	20.000	7.200

Roma

L'Amministratore