

Aspetti fiscali del Condominio

Alla luce della vigente normativa

Roma 12-05-2009

Relatori: Dott. Mangano Claudio
Dott. Pellicanò Francesco

Argomenti (Dott. Mangano)

- - Introduzione e presentazione
-
- - Figura giuridica del Condominio
-
- - Adempimenti di competenza dell'amministratore
-
- - Modello 770 termini e modalità di presentazione
-
- - Codici tributo da utilizzare nel modello F24
-
- - Modalità e termini per usufruire della detrazione 36%

Argomenti (Dott. Pellicanò)

- - Modalità e termini per usufruire della detrazione 55%
- - Novità relative al ravvedimento operoso
- - Modalità per applicare il regime differito sull' IVA
-
- - Quesiti dei partecipanti.

Modalità e termini per usufruire detrazione 55%

- Introdotta dalla Legge del 27/12/2006 n. 296 art. 1 commi : 344 – 345 – 346 – 347.
- Novità introdotte dalla legge del 24/12/2007 n. 244
- - esonero presentazione certificazione per sostituzione finestre e pannelli solari;
- - tutti i benefici relativi alla detrazione del 55% sono stati prorogati al 31/12/2010.

- A chi spetta:
- - Ai titolari di diritto reale su immobile, ai condomini per le parti comuni, agli inquilini, a chi detiene l'immobile in comodato, spetta anche ai familiari di chi ha diritto reale.
- Il beneficio in caso di vendita segue l'immobile ossia il nuovo proprietario
- Il beneficio in caso di rilascio di immobile da parte dell'inquilino o comodatario, segue la persona.

- Art. 344 consente la detrazione del 55% degli importi a carico del contribuente fino ad un valore massimo di detrazione pari a E 100.000, per spese di riqualificazione energetica degli edifici che consentono un risparmio, del fabbisogno energetico annuo, di almeno il 20% rispetto ai valori dell'allegato C n. 1) tabella 1 annesso al D Lgvo 19/8/05 n. 192.
- La detrazione del 55% va calcolata su un importo massimo di E 181.818,18 il cui 55% è E 100.000.
- Il risparmio del 20% del fabbisogno energetico va calcolato su tutto l'edificio e non solo su parti di esso.

- Gli interventi ammessi al beneficio sono tutti quelli che, insieme o singolarmente, consentono di ottenere il detto risparmio.
- Non deve trattarsi però di interventi volti a installare un nuovo impianto di riscaldamento dove non esisteva ma a sostituire lo stesso.
- A fine intervento per verificare se si rientra nel caso in esame va misurato il rendimento energetico conseguito: 'Attestato di certificazione energetica dell'edificio'

- Art. 345 consente la detrazione del 55% degli importi a carico del contribuente fino ad un valore massimo di detrazione pari a E 60.000, per gli interventi su strutture opache orizzontali (pavimenti), verticali (pareti) e finestre, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U di cui Tabella 3 Legge 296/2006.
- Gli indici di trasmittanza a cui far riferimento sono quelli dell'inizio dei lavori.
- La detrazione del 55% va calcolata su un importo massimo di E 109.090,90 il cui 55% è E 60.000.

- Art. 346 consente la detrazione del 55% degli importi a carico del contribuente fino ad un valore massimo di detrazione pari a E 30.000, per gli interventi di installazione dei pannelli solari
- La detrazione del 55% va calcolata su un importo massimo di E 109.090,90 il cui 55% è E 60.000.

- Art. 347 consente la detrazione del 55% degli importi a carico del contribuente fino ad un valore massimo di detrazione pari a E 30.000, per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con altri dotati di caldaie a condensazione e messa a punto del sistema di distribuzione (valvole termostatiche). Dal 1/1/08 l'agevolazione è ammessa per la sostituzione di impianto riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici.
- La detrazione del 55% va calcolata su un importo massimo di E 54.545,45 il cui 55% è E 30.000.

- Sono ammessi interventi di trasformazione di impianti individuali in centralizzati con contabilizzazione ma non il contrario
- E' possibile cumulare gli incentivi solo se gli interventi non sono riconducibili alla stessa fattispecie. Posso cumulare es. incentivi per caldaie con quelli dei pannelli solari. Gli interventi che invece sono riconducibili alla riqualificazione dell'edificio non sono cumulabili con altri.

- **Obblighi:**
- - pagamento con bonifico per soggetti non tenuti all'obbligo di tenere la contabilità
- - fare, entro 90 giorni dal fine lavori, la pratica all'ENEA che prevede l'allegato A: 'attestato di certificazione energetica', e gli allegati E o F: schede informative sugli interventi realizzati.
- Se i lavori sono a cavallo dell'anno e quindi ancora non è stata fatta la pratica all'ENEA, si può fare la detrazione purchè nella certificazione dell'amministratore sia specificato che i lavori sono in corso di esecuzione.

- **Obblighi (continua):**
- - per i lavori da fare nel 2009-2010 se sono a cavallo dell'anno va presentata una comunicazione all'agenzia delle Entrate in cui si comunica l'importo dei lavori eseguiti l'anno precedente. La prima comunicazione sarà presentata entro il 31/3/2010 per i lavori del 2009 nel caso non siano ultimati.



- - i lavori del 2007 sono detraibili in 3 anni
- - i lavori del 2008 sono detraibili da 3 a 10 anni
- - i lavori fatti nel 2009-2010 sono detraibili 5 anni.

Novità sul Ravvedimento operoso

- Decreto Legge 185/2008 art. 16 comma 5 ha modificato le sanzioni del ravvedimento operoso.
- Ravvedimento breve se avviene entro 30 giorni dal mancato pagamento, la sanzione del 30% viene ridotta a $1/12$ (prima era $1/8$), diventa quindi del 2,5%.
- Ravvedimento lungo se avviene dopo 30 giorni dal mancato pagamento ma prima della dichiarazione annuale, la sanzione del 30% viene ridotta a $1/10$ (prima era $1/5$), diventa quindi del 3%.

- Oltre alla sanzione vanno aggiunti gli interessi legali del 3% calcolati per ogni giorno di ritardo:
importo ritenuta x 3 x numero giorni : 36.500
- Il codice tributo per versare la sanzione cumulata con gli interessi, in caso di sostituto di imposta (quindi per sanare ritardati pagamenti di '1001-1004-1040-1019-1020'), è il codice 8906 (sezione erario).

Regime IVA differito

- Introdotta con L. 2 del 28/01/2009
- Consente di differire il versamento dell'iva al momento in cui sarà pagata la fattura.
- Non si applica in caso di fatture fatte a soggetti che non possono detrarre l'iva (privati, condomini)
- Si applica alle operazioni effettuate a partire dal prossimo 28/04/2009
- L'iva va comunque versata entro un anno dall'operazione
- Possono emettere fatture differite soggetti che nell'anno precedente hanno avuto volume affari non superiore a E 200.000

Saluti a tutti
