

# Aspetti fiscali nel Condominio

---

## Il Condominio come sostituto d'imposta

Relatore: Dott. Pellicanò Francesco

# Argomenti della discussione

- Aspetti fiscali e previdenziali del lavoro dell'amministratore:
  - Amministratore professionista
  - Amministrazione esercitata da una società
  - Amministratore collaboratore
- Novità sul trattamento fiscale di alcuni costi
- Novità della manovra del D.L. 112 del 25-6-2008
- Pratica per la detrazione del 36%:
  - Modulo
  - Certificazione
- Amministratore come sostituto di imposta:
  - aliquote ritenute e codici tributo
  - modello 770
  - quadro AC
- Ravvedimento operoso

# Aspetti fiscali del lavoro dell'amministratore.

## Amministratore professionista

- Amministratore è soggetto all'art.53 del TUIR n. 917 del 22-12-1986
- Art. 53 comma 1 'Per arti e professioni si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, di attività di lavoro autonomo,.....  
Compreso l'esercizio in forma associata.'

- Art. 54 comma 1 'Il reddito ... è costituito dalla differenza tra ammontare dei compensi in denaro... e quello delle spese sostenute nel periodo stesso...'

- Esempio di fattura

Adobe Acrobat  
Document

- L'Amministratore professionista non è tenuto ad iscriversi in alcun albo o elenco tenuto presso la C.C.I.A.A.

# Nuovo Regime fiscale dell'amministratore professionista

- Regime **CONTRIBUENTI MINIMI** introdotto dalla L. 24-4-2007 art. 1 co. 96-117, possono aderirvi coloro che nell'anno solare precedente:
  - Hanno avuto un volume di affari inferiore a E 30.000.
  - Non hanno effettuato cessioni all'esportazione.
  - Non hanno effettuato nel triennio precedente acquisti di beni strumentali superiori a E 15.000.

- **Caratteristiche:**
- Esonero dagli obblighi contabili di registrazione
- Esclusione da imposta Irap e Studi di settore
- Tassazione del 20% sull'utile prodotto.
- Sulla fattura va applicata la rivalsa Inps del 4% e la ritenuta d'acconto del 20%
- Non viene addebitata l'IVA in fattura
- Non si ha diritto a detrarre l'IVA sugli acquisti che quindi diventa un costo
- Esempio di fattura per contribuenti minimi:

Adobe Acrobat  
Document

- L'amministratore professionista qualunque sia il regime fiscale che adotta è obbligato ad iscriversi alla gestione Inps separata, con il seguente modulo:
- Le aliquote Inps da applicare SUL REDDITO NETTO, per la gestione separata sono le seguenti:
  - 24,72% per chi non è pensionato o iscritto ad altra forma, è compreso lo 0,72% per maternità, malattia, assegno nucleo familiare
  - 17,00% per iscritti ad altra forma previdenziale, per titolari di pensione diretta o indiretta
  - Si possono riscattare contributi se si sono fatti versamenti per almeno 5 anni

# Amministrazione attraverso società

- L'amministrazione di un condominio può essere gestita attraverso una società di persona in quanto attraverso tale forma giuridica è facilmente individuabile il rappresentante legale del Condominio che non può essere la società ma sarà:
- Nella società semplice e nella s.n.c. il socio amministratore, individuabile dall'atto costitutivo, o in mancanza tutti i soci.
- Nella s.a.s. il socio o i soci accomandatari.



- La società ha l'obbligo di iscriversi al Registro Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A., attraverso tale iscrizione nasce anche di conseguenza l'obbligo di iscriversi alla gestione artigiani e commercianti dell'INPS.
- Obbligato a versare i contributi Inps è: Il socio o i soci amministratori o coloro che lavorano attivamente nella società, in caso di s.a.s. è obbligato il socio accomandatario. In questo caso qualunque sia il risultato di gestione il socio iscritto all'Inps deve versare i contributi sul minimale, che per il 2008 sono pari al 20,09% su E 13.819,00 (si versano E 2.776,24); sulla parte eccedente il minimale si versa con la dichiarazione dei redditi il 21,09%.

- Il reddito della società si determina a norma dell'art. 81 e seguenti del TUIR n. 917 del 22-12-1986.
- Nel caso delle società di persona la società è obbligata al pagamento dell'IRAP, mentre l'utile determinato come differenza tra i ricavi ed i costi afferenti l'attività, viene diviso tra i soci, in base alla quota di ognuno, e inserito nelle singole dichiarazioni.

# Amministratore come collaboratore

- Si inquadra in questa figura l'amministratore non professionista, senza mezzi organizzati (es. amm.re del condominio dove abita), tale fattispecie rientra nel reddito assimilato a quello del lavoro dipendente Art. 50 lettera c-bis.
- L'amministratore è tenuto ad iscriversi alla gestione separata INPS.
- Il reddito è determinato dal compenso lordo, l'amministratore non potrà far valere in dichiarazione i costi relativi all'attività.

- Il Condominio pagherà l'amministratore con una busta paga mensile, trimestrale o annuale, in cui calcolerà la tassazione degli emolumenti come se fosse un dipendente.
- Il Condominio dovrà inoltre calcolare e versare con F24 il contributo INPS dell'amministratore, di cui i 2/3 sono a carico del Condominio e 1/3 a carico dell'amministratore.
- Il Condominio ogni mese dovrà comunicare per via telematica all'INPS a favore di chi sono i versamenti con il modulo EMENS.

# Novità sul trattamento di alcuni costi

## Costi di telefonia

Art. 19 bis 1 DPR 633-72 modificato dalla L. 296-2006 art 1 co 401-403

- Dal 1-1-2008 i costi di telefonia fissa e mobile dei professionisti possono essere detratti in funzione del reale utilizzo a fini professionali. In caso di uso promiscuo va determinata la percentuale di indetraibilità relativa all'uso personale.

# Novità per i costi dell'auto

## Art. 19 bis 1 modificato da L. 244 del 24-12-07

- Dal 28-6-07 è detraibile il 40% dell'iva sull'acquisto dell'auto (con meno di 9 posti e massa minore a 3.500 Kg), ciclomotore o motociclo fino a 350 cc da parte di professionisti. E' detraibile nella stessa misura l'iva sui componenti, i ricambi e i carburanti e quella sui contratti di noleggio e leasing.
- E' prevista la detrazione totale per le auto ad utilizzo esclusivo nell'attività es. quelle date in uso ai dipendenti dietro corresponsione di un corrispettivo.
- E' prevista anche la detraibilità fiscale dei pedaggi autostradali.
- Ai fini dei redditi il costo dell'auto è ammortizzabile per il 40% del limite massimo di E 18.075,99.

# Novità prestazioni alberghiere

Art. 19 bis 1 DPR 633-72 modificato dalla L. 296-2006  
art. 1 co. 304

- Sono detraibili le prestazioni alberghiere, di bevande e pasti fatte in occasione di convegni congressi e simili erogate nei giorni di svolgimento degli stessi, e in quello precedente o successivo in caso in cui non sia possibile l'immediato arrivo o rientro, qualora il luogo di svolgimento sia lontano rispetto a quello di residenza.

# Novità: manovra D.L. 112 del 25-6-08 convertito con L. 133 del 6/8/08

- Art. 19 dal 1-1-09 sono cumulabili con i redditi da lavoro autonomo e dipendenti quelli relativi a varie tipologie di pensione (anzianità, vecchiaia e gestione separata);
- Art. 32 sono soppressi gli obblighi derivanti dall'art. 35 comma 12-12bis del D.L. 223/2006 che prevedevano la tenuta di un conto corrente dedicato per i professionisti e i limiti d'importo per gli incassi in contanti. Limite per i trasferimenti in contanti o con assegni non trasferibili passa da E 5.000 a E 12.500.



- Art. 33 abroga l'art. 8 bis comma 4 bis e 6 del DPR 322-1998, per cui non c'è più obbligo di presentare gli elenchi clienti e fornitori.
- Art. 39-40 istituisce dall'1-1-2009 l'obbligo del libro 'Libro Unico del Lavoro' che insieme al 'Libro infortuni' restano gli unici due libri obbligatori, vengono aboliti il libro matricola e paga.

# Pratica per la detrazione del 36%

- Prima di tutto inviare il seguente modulo: [36%ristrutt-edilizie.pdf](#)
- Non è necessario allegare nulla basta autocertificare
- Inviare comunicazione alla A.S.L. 'Servizio [Lettera ASL.pdf](#) Prevenzione infortuni sul lavoro' della ASL di competenza, nel caso si rientri nei limiti fissati dalla legge 494-94 art. 3 comma 3 ossia: [Legge 494-94.pdf](#)
- a) presenza nel cantiere di più imprese e-o durata di almeno 100 uomini-giorno;
- b) cantieri con durata lavori maggiore di 30 giorni se sono impiegati più di 20 uomini contemporaneamente;

- c) cantieri con una impresa con durata superiore a 500 uomini-giorno;
- d) cantieri che comportano rischi particolari (all. II) della legge (scavo, esposizione a sostanze chimiche, lavori vicino a linee elettriche ecc.)

## ■ Lavori ammessi alla detrazione (vedi appendice IV guida fiscale pag. 19):

■ In caso di lavori condominiali tutti i lavori previsti dalla Legge 457 del 05-08-1978 inseriti nel Testo Unico dell'Edilizia n. 380 del 6-6-01.

■ Nella dichiarazione da inviare ai Condomini a fine lavori va indicato l'importo detraibile in base al riparto delle spese, non va indicato se il Condomino ha pagato le proprie quote, infatti ha tempo per saldare fino al giorno della dichiarazione.

Es. di dichiarazione

dichi-36%.pdf

■ Se il consuntivo dei lavori è superiore al preventivo non è necessaria alcuna comunicazione al Centro di Servizio;

- Si perde il diritto a detrarre il 36% se:
- Non si è inviato il modulo prima dell'inizio dei lavori;
- Non si è inviata la raccomandata alla ASL prima dell'inizio dei lavori;
- Non si è pagato con bonifico bancario
- In fattura non è stata indicata la quota di manodopera

# Il Condominio sostituto di imposta

## Aliquote e codici tributo

- Il Condominio deve operare e versare, entro il 16 del mese successivo al pagamento, le ritenute su seguenti redditi:
- Codice 1001 lavoro dipendente;
- Codice 1004 lavoro ass. dipendente (amm. collab.);
- Codice 1040 si versa il 20% della Ritenuta d'acconto sul lavoro autonomo, od occasionale;

- Codice 1020 si versa il 4% della ritenuta d'acconto effettuata su un soggetto IRES (società di capitali srl e spa, cooperative e consorzi) per prestazioni su contratti d'opera o di appalto;
- Codice 1019 si versa il 4% della ritenuta d'acconto effettuata su un soggetto IRPEF (società di persona e persone fisiche), per prestazioni su contratti d'opera o di appalto;
- L'amministrazione di Condominio esercitata sotto forma di società è un contratto di mandato e non è soggetta ad alcuna ritenuta

# Modello 770

- Il modello 770 deve essere presentato solo in modalità telematica entro il 31 maggio di ogni anno, salvo proroga, vanno riportati i seguenti dati:
- Nel Frontespizio i dati del Condominio e Amministratore;
- I dati dei soggetti a cui abbiamo effettuato le ritenute;
- I dati dei versamenti senza decimali ricavabili dal modello F24;



- Nel quadro SX vanno inseriti eventuali crediti maturati per eccesso di versamento, che possono essere compensati con ritenute future.
- La compensazione avviene scalando nel modello F24 il credito dalle ritenute da versare, versando solo la differenza, il tutto andrà specificato nel mod 770.
- Esempio



# Quadro AC

- Il quadro AC va allegato alla dichiarazione della persona o società che amministra il Condominio, e questa è una anomalia.
- Non vanno inseriti nel quadro AC:
- Acquisti compresa iva inferiori a E 258,23
- Utenze
- Importi sui quali è stata operata una ritenuta di imposta in acconto o definitiva
- Per quanto sopra gli unici importi da inserire sono quelli dell'assicurazione e quelli percepiti dalle società di amministrazione del condominio.

# Ravvedimento operoso

- Con il Ravvedimento operoso si può sanare il il tardivo invio del modello 770 o il mancato o incompleto versamento di una ritenuta.
- **Ravvedimento per ritardato invio modello 770**
- Se l'invio tardivo avviene entro 90 giorni va versato l'importo di E 32,25 (pari a 1/8 della sanzione minima pari a E 258,00), con il codice 8924 sezione erario, dove per anno si intende l'anno in cui si è tenuti a presentare la dichiarazione.
- Oltre i 90 giorni dal termine la dichiarazione viene considerata omessa.

## ■ Ravvedimento per mancato versamento ritenuta

■ Se il versamento tardivo avviene entro 30 giorni va versata la ritenuta omessa comprensiva degli interessi legali, la sanzione è pari al 3,75% dell'importo omesso va versata con il codice 8906 (sezione erario).

■ Se il versamento tardivo avviene dopo i 30 giorni ma entro il termine per presentare la dichiarazione, va versata la ritenuta omessa comprensiva degli interessi legali, la sanzione è pari al 6,00% dell'importo omesso va versata con il codice 8906 (sezione erario).

■ Gli interessi si calcolano per ogni giorno:  
importo ritenuta x 3% x numero giorni : 36.500

# Saluti a tutti

---