



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

S.A.F.
SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE

IL PROFILO PROFESSIONALE E CULTURALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

GLI ADEMPIMENTI FISCALI NEL CONDOMINIO.

Pietro Biagio Monterisi

MILANO – 16 marzo 2015

CONDOMINIO E IMPOSTE

Il condominio nasce nel momento in cui un edificio costituito da più unità immobiliari viene frazionato, con attribuzione della proprietà esclusiva delle citate unità immobiliari a diversi soggetti.

In sostanza, il condominio è qualificabile come una particolare forma di comunione, in cui coesistono:

- le proprietà individuali dei singoli soggetti (condòmini), generalmente costituite da appartamenti;
- una comproprietà sulle "parti comuni" dell'edificio che presentano un nesso di strumentalità con le unità immobiliari detenute in via esclusiva quali, ad esempio (ex art. 1117, c.c.) le fondazioni, i tetti, i portoni d'ingresso ed i cortili.

I singoli possessori delle unità detenute in esclusiva sono tenuti a contribuire (in proporzione ai millesimi di proprietà) alla conservazione delle "parti comuni" del condominio, come sopra elencate: l'amministrazione delle parti comuni è affidata all'assemblea dei condòmini, che delibera sulla base alle specifiche maggioranze richieste dal Codice civile.

CONDOMINIO E IMPOSTE

Se è pacifico che i singoli condomini rispondono personalmente degli obblighi fiscali connessi alle unità immobiliari detenute in esclusiva, è lecito chiedersi quali obblighi fiscali abbia il condominio in relazione alle parti comuni, dal punto di vista:

- delle imposte sui redditi;
- dell'IRAP;
- dell'IVA;
- dei tributi locali (IMU, TASI, TARI);

anche in considerazione del fatto che le stesse potrebbero essere destinate ad usi particolari, produttivi di reddito in capo al condominio (si pensi, ad esempio, all'installazione di antenne telefoniche sul tetto dell'edificio).

Per espressa previsione normativa, il condominio è sostituto d'imposta

ed è pertanto tenuto a porre in essere i seguenti adempimenti:

- effettuazione e versamento delle ritenute di acconto, qualora corrisponda compensi somme soggetti alle ritenute stesse;
- rilascio ai soggetti percipienti della relativa certificazione;
- presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770 semplificato).

Di tali argomentazioni approfondiremo nella parte in cui ci occuperemo delle ritenute d'acconto, certificazioni e del Modello 770

CONDOMINIO E IMPOSTE

Dal punto di vista operativo, il soggetto tenuto all'espletamento, a nome del condominio, degli adempimenti fiscali:

- **è l'amministratore**, ai sensi dell'art. 1129, c.c., nei condomini con più di otto condòmini, per i quali vige l'obbligo di nomina di tale figura;
- **è uno qualunque dei condòmini**, nei condomini fino a otto condòmini, se non è stato nominato l'amministratore (figura facoltativa, in tali casi). In caso fosse stato nominato (anche se la nomina è facoltativa) tenuto all'esecuzione dei vari adempimenti fiscali ritorna ad essere l'amministratore.

ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE E REGISTRI CONDOMINIALI

L'art. 1130, c.c. elenca espressamente le attribuzioni dell'amministratore:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) Il disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio;

ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE E REGISTRI CONDOMINIALI

Segue:

- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

RICHIESTA DEL CODICE FISCALE O VARIAZIONE DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

I soggetti diversi dalle persone fisiche, quali enti, associazioni, condomini, etc. che:

- non sono obbligati alla presentazione della dichiarazione di inizio attività IVA;
- non esercitano un'attività rilevante ai fini IVA;

ma che sono tenuti all'indicazione del codice fiscale per l'espletamento dei propri adempimenti (ad esempio, ai fini della detrazione del 36-50% per interventi eseguiti su parti comuni degli edifici) ne devono fare richiesta ad un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate

- nel caso di costituzione di un nuovo condominio di attribuzione del codice fiscale;
- Nel caso di subentro ad altro soggetto (amministratore) si dovrà richiedere la variazione dei dati in possesso dell'amministrazione finanziaria.

Per effettuare tali operazioni i condòmini, devono presentare il Modello AA5/6

"Domanda di attribuzione codice fiscale, comunicazione variazione dati, avvenuta fusione, concentrazione, trasformazione ed estinzione"

RICHIESTA DEL CODICE FISCALE O VARIAZIONE DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Il modello AA5/6 per la richiesta di attribuzione del codice fiscale va presentato in forma cartacea:

- direttamente ad un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, indipendentemente dal domicilio fiscale del contribuente. Il modello va presentato in duplice copia; la presentazione può avvenire anche mediante una persona appositamente delegata;
- a mezzo del servizio postale, in unica copia, mediante raccomandata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente. In questo caso, il modello si considera presentato il giorno in cui risulta spedita la raccomandata.

Le variazioni inerenti i dati comunicati in sede di richiesta del codice fiscale devono essere comunicate all'Agenzia delle Entrate. Solo in questo caso, il modello AA5/6 può essere presentato anche in modalità telematica, diretta o tramite intermediari abilitati. Il modello si considera presentato nel giorno in cui si conclude la ricezione dei dati da parte dell'Agenzia delle Entrate, che comunica l'avvenuto ricevimento all'utente che ha effettuato l'invio.

RICHIESTA DEL CODICE FISCALE O VARIAZIONE DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

ALCUNE ACCORTEZZE NELLA COMPILAZIONE DEL MODULO:

- *Nel campo denominazione:* Per il condominio, in assenza di denominazione (es. "Condominio le palme") è sufficiente indicare l'indirizzo (es. "Condominio di Corso Europa 11 - Milano");
- *Nel campo natura giuridica:* deve essere indicato il codice 51, che individua specificamente il condominio;
- *Nel campo codice attività:* Per il condominio va utilizzato il codice 97.00.00 "*Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico*".
- *Nel campo codice carica:* indicare:
 - **1 Rappresentante legale**, *negoziale o di fatto, socio amministratore* se non è stato nominato un amministratore, non vigendo l'obbligo (condomini fino a 8 condòmini);
 - **13 Amministratore di condominio**, *se è stato nominato un amministratore* (facoltativamente o per obbligo, se il condominio è composto da più di 8 condòmini)

RICHIESTA DEL CODICE FISCALE O VARIAZIONE DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

SEGUE ALCUNE ACCORTEZZE NELLA COMPILAZIONE DEL MODULO:

Documenti che si dovrebbero allegare al modello AA5/6: in caso di costituzione del condominio (nuovo condominio):

- visura catastale dell'intero immobile - in caso di costituzione del condominio (nuovo condominio);
- delibera assembleare di costituzione del condominio - in caso di costituzione del condominio (nuovo condominio);
- documento attestante che il soggetto interessato è autorizzato alla richiesta del codice fiscale del condominio e pertanto:
 - il "verbale di nomina dell'amministratore" se i condomini hanno provveduto alla nomina di tale soggetto;
 - una dichiarazione con la quale gli altri condòmini delegano uno dei condòmini all'adempimento in esame (corredata da fotocopia di identità dei vari condòmini) se l'amministratore non è stato nominato in quanto non vigeva l'obbligo.

Questi ultimi due documenti devono essere allegati in caso di variazione Dati.

RICHIESTA DEL CODICE FISCALE O VARIAZIONE DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

SEGUE ALCUNE ACCORTEZZE NELLA COMPILAZIONE DEL MODULO:

- Si ricorda che per la richiesta di attribuzione del codice fiscale, il modello AA5/6 può essere presentato solo con modalità "cartacea", ovvero recandosi all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate o provvedendo all'invio postale. Diversamente, le eventuali variazioni dei dati vanno comunicate presentando il modello AA5/6 in forma telematica (diretta, o avvalendosi di un intermediario abilitato).
- Il modello deve essere sottoscritto, a pena di nullità, dal soggetto che ha richiesto il codice fiscale per il condominio e pertanto dall'amministratore di condominio ovvero da uno dei condomini (in assenza di amministratore). Va inoltre riportato il codice fiscale del soggetto persona fisica che sottoscrive il modello.

IMPOSTE SUI REDDITI, IVA, IRAP

IMPOSTE SUI REDDITI

Ai fini delle imposte sui redditi, il condominio non assume la qualifica di soggetto passivo d'imposta e pertanto non è nemmeno tenuto alla presentazione della dichiarazione dei redditi.

L'unica dichiarazione fiscale che il condominio è tenuto a presentare è il Modello 770/semplificato, in qualità di sostituto di imposta, qualora eroghi compensi/somme assoggettate a ritenuta.

REDDITO DELLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

Alcune parti comuni del condominio possono generare reddito imponibile IRPEF in capo ai condòmini. L'articolo 36, comma 3-bis, TUIR dispone infatti che:

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

IMPOSTE SUI REDDITI, IVA, IRAP

SEGUE REDDITO DELLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

L'art. 1117, c.c. al n. 2 elenca le seguenti "parti comuni":

"2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune".

Pertanto, quando gli immobili sopra elencati, costituenti "proprietà comune":

- sono dotati di autonoma rendita catastale;
- producono in capo al singolo condòmino, in base alla propria quota di proprietà definita con le tabelle millesimali, un reddito superiore ad € 25,82;

il singolo condòmino è tenuto a dichiarare nella propria dichiarazione dei redditi, il reddito derivante dalla quota lui attribuita di detti beni comuni.

Tale reddito non è soggetto alla maggiorazione di 1/3 prevista per le unità immobiliari a disposizione (Circolare 10 giugno 1993, n. 7/1106, risposta 5.24).

IMPOSTE SUI REDDITI, IVA, IRAP

SEGUE REDDITO DELLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

Diversamente, nel caso in cui dette parti comuni siano concesse in locazione, ciascun condomino porterà a tassazione nella propria dichiarazione dei redditi la quota lui attribuita del canone di locazione.

Si segnala infine che con Circolare 10 agosto 1994, n. 150, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la disposizione di cui all'art. 36, comma 3-bis, TUIR, (esenzione IRPEF del reddito derivante delle "parti comuni" autonomamente accatastate, fino a € 25,82 per ciascun condomino) non si applica " *... quando l'unità immobiliare oggetto di proprietà comune è costituita da un negozio e in tutti i casi in cui è concessa in affitto*".

E' compito dell'amministratore di condominio comunicare ai singoli condomini i dati catastali relativi le proprietà comuni e se produttive di reddito l'importo relativo la quota del canone di locazione che ciascun condomino dovrà sottoporre a tassazione nella propria dichiarazione dei redditi.

IMPOSTE SUI REDDITI, IVA, IRAP

REDDITO DERIVANTE DA ATTIVITÀ ESERCITATE NELLE PARTI COMUNI

Nel caso in cui il condominio abbia deliberato di utilizzare le parti comuni a fini lucrativi, il reddito derivante da tali attività deve essere assoggettato a tassazione.

Tale fattispecie può verificarsi, ad esempio, nel caso di installazione su parti comuni del condominio di cartelloni pubblicitari o di pannelli per la produzione e cessione di energia fotovoltaica (cd. "tariffa incentivante").

PROVENTI DERIVANTI DALL'INSTALLAZIONE DI CARTELLONI PUBBLICITARI E RIPETITORI

Frequentemente, le aziende che gestiscono reti di telefonia mobile o di telecomunicazione propongono al condominio, a fronte del pagamento di un corrispettivo, di installare antenne, ripetitori sui lastrici solari dell'edificio ed eseguire, nei locali stessi, i necessari interventi di adattamento, manutenzione e gestione degli impianti.

IMPOSTE SUI REDDITI, IVA, IRAP

SEGUE PROVENTI DERIVANTI DALL'INSTALLAZIONE DI CARTELLONI PUBBLICITARI E RIPETITORI

Il rapporto intercorrente tra azienda e condominio non è inquadrabile come un contratto di locazione: il contratto in esame, infatti, si qualifica come "obbligazione di permettere" e pertanto, fiscalmente, il reddito derivante da dette attività è tassabile.

In particolare, essendo soggetto percettore il condominio, i proventi in esame si qualificano come **redditi diversi** ex art. 67, comma I, letto I), TUIR, il quale infatti prevede che:

"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:

[...]

I) i redditi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente o dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere;"

IMPOSTE SUI REDDITI, IVA, IRAP

SEGUE PROVENTI DERIVANTI DALL'INSTALLAZIONE DI CARTELLONI PUBBLICITARI E RIPETITORI

Le somme percepite per l'installazione di cartelloni pubblicitari, antenne o ripetitori sulle parti comuni del condominio vanno imputate a ciascun condomino:

- sulla base della quota effettivamente risultante dalla tabella millesimale;
- considerando il principio di "cassa" (vanno dichiarate le somme effettivamente percepite nell'anno di riferimento).

L'amministratore provvede al rilascio ad ogni condomino di una dichiarazione attestante la quota di reddito lui attribuibile, derivante dalla concessione dell'utilizzo a soggetti estranei delle parti comuni del condominio.

Il reddito percepito dal condominio (e imputato a ciascun condomino sulla base della propria quota di spettanza) deve essere portato a tassazione anche nel caso in cui i condomini:

- abbiano deliberato di utilizzarlo a copertura di altre spese relative al condominio e pertanto,
- materialmente, non abbiano incassato la somma loro spettante.

IMPOSTE SUI REDDITI, IVA, IRAP

PROVENTI DERIVANTI DALLA CESSIONE DI ENERGIA (FOTOVOLTAICO)

Il D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387, ha introdotto nel nostro ordinamento specifiche disposizioni volte alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità anche conosciuto come "Conto energia" o Tariffa incentivante.

Tra i soggetti beneficiari delle tariffe incentivanti si annoverano (a seconda del tipo di impianto realizzato) anche i condomini di unità immobiliari ovvero di edifici.

La materia è molto vasta e verrà affrontata in un apposito convegno se d'interesse.

IVA

Il condominio non è autonomo soggetto passivo ai fini IVA.

L'unica eccezione è rappresentata dalla "società di fatto" condominiale, che eventualmente si crea tra i condomini in presenza di attività commerciali esercitate abitualmente sulle parti comuni, come nell'ipotesi, ad esempio, di impianto fotovoltaico condominiale.

IMPOSTE SUI REDDITI, IVA, IRAP

IRAP

Il condominio non è autonomo soggetto passivo nemmeno ai fini IRAP.

Il presupposto dell'imposta regionale sulle attività produttive, infatti, ai sensi dell'art. 2, D.Lgs. n. 446/1997 è:

"... l'esercizio abituale di una attività autonomamente organizzata diretta alla produzione o allo scambio di beni ovvero alla prestazione di servizi. L'attività esercitata dalle società e dagli enti, compresi gli organi e le amministrazioni dello Stato, costituisce in ogni caso presupposto di imposta".

Il condominio non rientra mai nella definizione di cui sopra e pertanto i redditi dallo stesso prodotti (e imputabili ai singoli condomini sulla base della tabella millesimale) sono sempre esclusi da IRAP.

Diversamente, il reddito prodotto dalla "società di fatto" condominiale, che nasce in presenza di attività commerciali esercitate abitualmente sulle parti comuni è assoggettabile ad IRAP.

IMU TASI E TARI

IMU TASI E TARI

La Legge n. 147/2013 (c.d. "Legge di stabilità 2014"), all'art. 1, comma 639, ha istituito, a decorrere dal 2014, l'Imposta Unica Comunale (IUC) che si basa su due presupposti impositivi: il possesso di immobili e l'erogazione e fruizione di servizi comunali.

La IUC, infatti, è un'imposta costituita:

- da una componente di natura patrimoniale, (IMU), legata al possesso di immobili (ad esclusione di abitazione principale, immobili merce e fabbricati rurali strumentali);
- da una componente riferita ai servizi che a sua volta si articola:
 - nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile;
 - nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti (a carico dell'utilizzatore).

IMU TASI E TARI

SEGUE IMU TASI E TARI

I tributi locali in esame sono dovuti anche in relazione alle parti comuni del condominio che abbiano un'autonoma rendita catastale: i casi tipici sono l'alloggio del portiere, il locale caldaie, etc.

I Comuni hanno un'ampia potestà regolamentare in materia di IMU e TASI, sarà quindi necessario verificare il Regolamento e la Delibera comunale per un corretto adempimento degli obblighi ed i versamenti delle imposte.

Al versamento dell'IMU e della TASI sono tenuti i singoli condòmini, ciascuno per la propria quota. Tuttavia, per facilitare l'adempimento, il comune, con proprio regolamento, può riconoscere all'amministratore di condominio la facoltà di effettuare un versamento complessivo. In tal caso, l'amministratore effettuerà la ripartizione tra i condòmini in base ai rispettivi millesimi di proprietà, fornendo loro la documentazione relativa alla determinazione e al versamento dell'imposta.

Come detto, trattandosi di imposte comunali saranno i singoli enti a dettare le scadenze per i versamenti.

IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

L'amministratore di condominio che risulta in carica al 31 dicembre deve comunicare all'Anagrafe tributaria l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e i dati identificativi dei relativi fornitori.

Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomini, supercondomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo.

Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti, si deve distinguere tra cessioni di beni e prestazioni di servizi.

Per le cessioni di beni, la regola generale stabilisce che tali operazioni si considerano effettuate:

- nel momento della stipulazione dell'atto, se riguardano beni immobili;
- nel momento della consegna o spedizione, se riguardano beni mobili.

IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

SEGUE IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

Per le prestazioni di servizi il momento di effettuazione è costituito dal pagamento dei corrispettivi.

Il pagamento si considera realizzato quando il prestatore ha l'effettiva disponibilità delle somme spettanti. Pertanto, se è in acconto, l'operazione si considera effettuata nei limiti dell'importo pagato.

La comunicazione avviene a mezzo della compilazione del **quadro AC del modello UNICO, personale dell'amministratore, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio"**.

L'obbligo di presentare il Quadro AC sussiste anche nel caso in cui, nell'ambito di un condominio con non più di otto condomini, pur non essendo obbligatoria, la carica di amministratore sia stata ugualmente conferita.

Al contrario, con riferimento a questo tipo di condominio, in mancanza di nomina dell'amministratore, l'obbligo anzidetto non trova applicazione.

.

IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

SEGUE IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

In caso di amministrazione di più condomini da parte di un unico soggetto, occorre che vengano compilati più quadri AC, uno per ciascun condominio.

Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio i dati identificativi del condominio devono essere riportati su tutti i quadri.

Nel caso in cui l'amministratore rediga, come propria dichiarazione dei redditi, il mod. 730 o, per di più, risulti esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi, egli deve, comunque, presentare il quadro AC, unitamente al frontespizio dell'UNICO, con gli stessi termini e modalità di quest'ultimo.

Passando alle modalità di compilazione del Quadro AC, in esso vanno elencati:

- relativamente a ciascun condominio, il codice fiscale (o la partita Iva), la ragione o denominazione sociale, l'indirizzo completo e lo specifico codice di natura giuridica;

IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

SEGUE IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

- relativamente a ciascun fornitore, il cognome e il nome, la data e il luogo di nascita se persona fisica, ovvero la ragione o denominazione sociale se altro soggetto, il codice fiscale (o la partita Iva), il domicilio fiscale, nonché l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare.

ATTENZIONE: Nel quadro AC non devono essere comunicati:

- gli importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- gli importi, relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'IVA gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore. In tal caso non devono neppure essere indicati i dati identificativi del relativo fornitore;
- gli importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte (come ad esempio la ritenuta del 4% da applicare a prestazioni su contratti di appalto

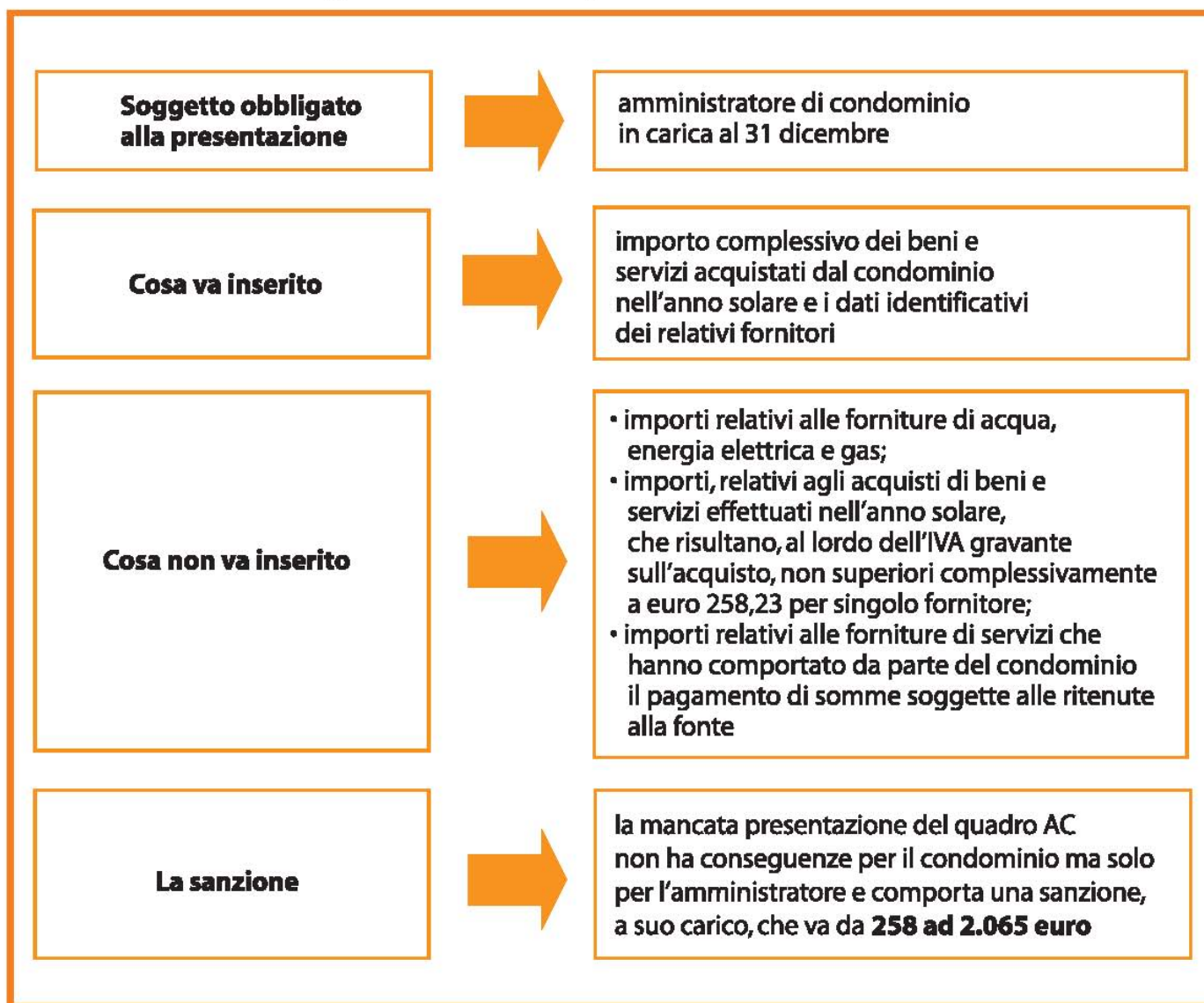
IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

SEGUE IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

di opere e servizi, o la ritenuta del 20% cui sono assoggettati i corrispettivi per le attività di lavoro autonomo anche occasionale). I predetti importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta che il condominio è obbligato a presentare.

IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

Comunicazione all'anagrafe tributaria - Quadro AC del Modello Unico



IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

Il condominio in quanto sostituto d'imposta è tenuto ad importanti adempimenti fiscali: effettuare e versare le ritenute di acconto, ogni qualvolta corrisponda compensi in denaro o in natura soggetti alle ritenute stesse con rilascio della relativa certificazione, nonché presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (modello 770).

L'obbligo ad effettuare le ritenute si verifica, ad esempio, in caso di corresponsione di somme o valori che costituiscono redditi di lavoro dipendente, come quelli pagati al portiere dello stabile o all'incaricato della pulizia se quest'ultimo intrattiene un rapporto di lavoro dipendente, ovvero in caso di pagamenti di somme o valori che sono, invece, da qualificare come redditi di lavoro autonomo, come quelli pagati all'amministratore del

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

condominio stesso (anche se a titolo di rimborso forfetario di spese), o sulle corrisposizioni di compensi relativi a contratti di appalto di opere e/o servizi.

Per i condomini con non più di otto condòmini, qualora non si è inteso nominare l'amministratore, le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condòmini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, provvederà ad applicare le ritenute alla fonte, ad effettuarne i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta per le ritenute, i contributi e i premi assicurativi.

Diversamente, per i condomini con più di otto condòmini, per i quali è previsto l'obbligo di nominare l'amministratore,

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

e per quelli con non più di otto condòmini che comunque hanno provveduto a nominare un amministratore, il soggetto normalmente incaricato dal condominio a porre in essere gli adempimenti correlati alle funzioni di sostituto d'imposta è l'amministratore, già tenuto a comunicare gli acquisti effettuati nell'anno solare e i dati dei relativi fornitori nonché, in forza di altre disposizioni di legge ad eseguire gli adempimenti previsti in materia contributiva nei confronti degli istituti previdenziali.

Gli uffici dell'Agenzia delle Entrate possono, inoltre, richiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale.

L'obbligo di effettuare le ritenute si applica anche al c.d. "supercondominio" e al "condominio parziale".

Il "supercondominio", generalmente, riguarda un complesso immobiliare composto da più edifici (ciascuno dei quali è di norma costituito in condominio), caratterizzato dalla presenza di cose, servizi ed aree comuni cui siano applicabili le norme sul condominio.

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

Si ha, invece, “condominio parziale” nel caso di gestione separata di un bene che, per obiettive caratteristiche funzionali, è destinato al servizio e/o al godimento di una parte soltanto dell'edificio in condominio.

In tali ipotesi, ove sia ravvisabile una gestione autonoma delle parti interessate tale da richiedere adempimenti nettamente separati da quelli assolti dal condominio generale, il “supercondominio” e il “condominio parziale” rilevano come distinti sostituti d'imposta ed hanno, tra l'altro, l'obbligo di richiedere un proprio codice fiscale.

Condominio – sostituto d'imposta



IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

Gli obblighi di sostituzione d'imposta, invece, non si applicano:

- alle comunioni ereditarie sugli immobili anche quando più coeredi sono comproprietari in parti uguali dell'intero stabile;
- alle comunioni diverse da quelle che si costituiscono forzosamente sulle parti comuni degli edifici.

Infatti, in entrambi i casi, non si è di fronte a più proprietari di diverse unità singole, così da avere delle parti comuni a tutti, bensì ad una pluralità di soggetti che sono indistintamente proprietari di tutto lo stabile, ivi comprese le parti comuni dello stabile stesso.

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

Quando il condominio diventa sostituto d'imposta

Tipologia		Obblighi di sostituzione d'imposta
Condominio ordinario	→	SI
Supercondominio	→	SI
Condominio parziale	→	SI
Comunioni ereditarie	→	NO
Comunioni su immobili	→	NO



IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

LE RITENUTE SUI COMPENSI CORRISPOSTI PER PRESTAZIONI DI LAVORO DIPENDENTE E AUTONOMO

L'amministratore, per conto del condominio, deve effettuare e versare le ritenute sui seguenti compensi erogati dal condominio stesso:

- per lavoro dipendente (si pensi alle retribuzioni corrisposte al portiere);
- per lavoro autonomo anche occasionale (compensi corrisposti all'amministratore e/o ad
- altri professionisti che hanno prestato la loro opera a favore del condominio – ad esempio,
- prestazioni di ingegneri, geometri, ecc.).

Le ritenute si effettuano, a titolo d'acconto, all'atto del pagamento, nelle seguenti misure:

- redditi di lavoro dipendente secondo le aliquote Irpef;
- redditi di lavoro autonomo, anche occasionali: aliquota del 20%.

Se il condominio ha alle proprie dipendenze lavoratori dipendenti o assimilati, l'amministratore deve rispettare anche le altre disposizioni in materia, tra cui la tenuta dei libri obbligatori (in primo luogo, libro paga e libro matricola) e l'adempimento degli obblighi nei confronti degli istituti previdenziali e assistenziali.

Le ritenute vanno versate, mediante modello F24 intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate o dovevano essere operate, utilizzando i seguenti codici tributo:

1001, per le ritenute sulle retribuzioni per lavoro dipendente;

1040, per le ritenute sui compensi per l'esercizio di arti e professioni.

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

Se il termine cade di sabato o di giorno festivo il versamento si considera tempestivamente effettuato se eseguito il primo giorno lavorativo successivo.

ATTENZIONE: Nel caso in cui il condominio nell'anno eroghi esclusivamente compensi di lavoro autonomo a non più di tre soggetti e non effettui ritenute di acconto per un importo complessivo superiore a euro 1032,92, i versamenti delle ritenute possono essere versati entro il termine stabilito per il versamento a saldo delle imposte sui redditi.

ATTENZIONE: La ritenuta del 20% non deve essere operata sui compensi spettanti:

- alle società di persone commerciali;
- alle società di capitali che svolgono l'attività di amministratore con rappresentanza del condominio. In tale caso, infatti, i redditi conseguiti dalle predette società sono considerati redditi di impresa da qualsiasi fonte provengano. La ritenuta deve, invece, applicarsi nell'ipotesi in cui il compenso sia corrisposto ad una società tra professionisti i cui redditi costituiscono redditi di lavoro autonomo.

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

LE RITENUTE SUI CORRISPETTIVI CORRISPOSTI IN DIPENDENZA DI CONTRATTI D'OPERA E DI APPALTO

Il condominio in qualità di sostituto d'imposta a partire dal 1° gennaio 2007, deve operare una ritenuta del 4% a titolo di acconto, all'atto del pagamento, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.

La ritenuta è operata anche se i corrispettivi si riferiscono ad attività commerciali non esercitate abitualmente, qualificabili sotto il profilo tributario, come redditi diversi.

La ritenuta colpisce le prestazioni relative ai contratti d'opera in generale e, in particolare, ai contratti che comportano l'assunzione, nei confronti del committente, di un'obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o servizio, nonché l'assunzione diretta, da parte del prestatore d'opera, del rischio connesso con l'attività, svolta

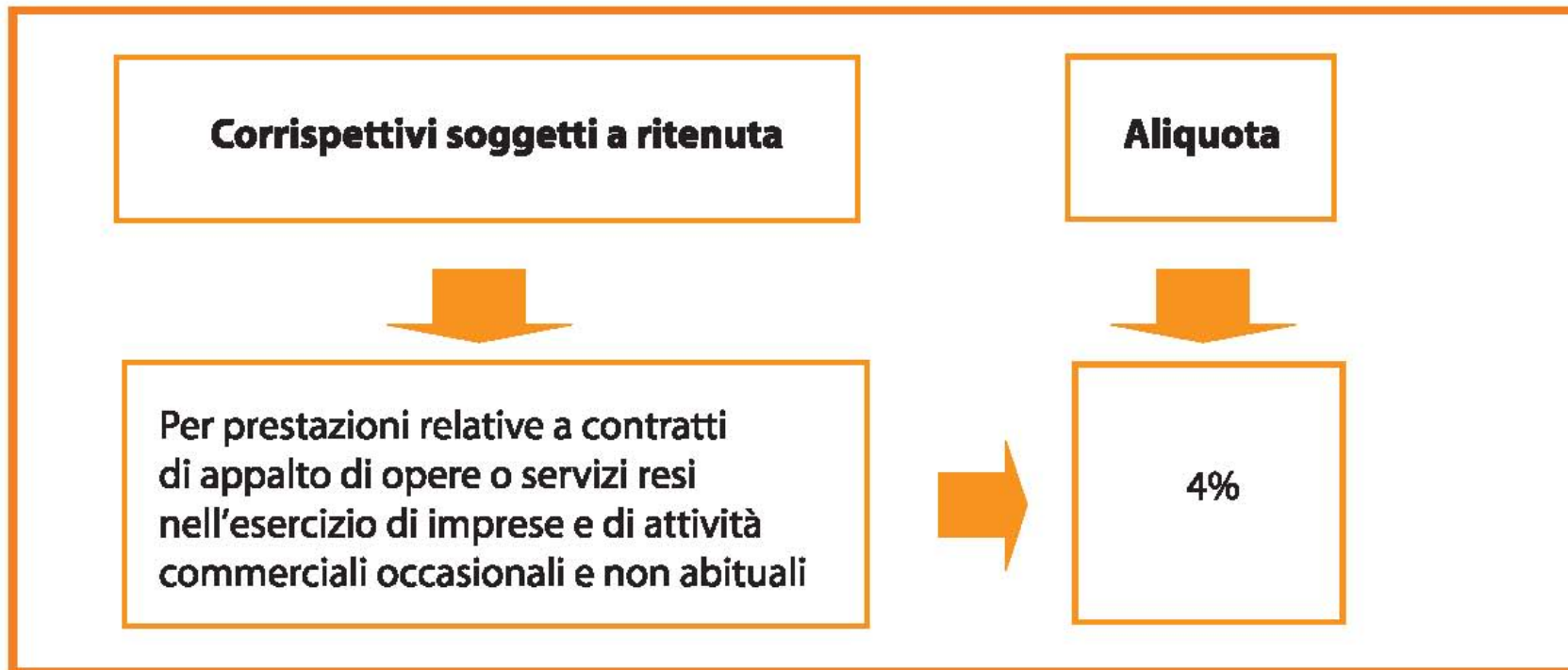
senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente.

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

In pratica, la ritenuta si applica sui corrispettivi dovuti per prestazioni effettuate, relative a contratti di appalto, di opere e servizi:

- nell'esercizio di impresa;
- nell'esercizio di attività commerciali occasionali e non abituali.

Ritenuta sui corrispettivi corrisposti in dipendenza di contratti d'opera e di appalto



IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

La ritenuta del 4% non deve essere applicata sui corrispettivi delle prestazioni rese dalle persone fisiche che si avvalgono del regime fiscale agevolato per le nuove iniziative imprenditoriali, o del regime fiscale agevolato per le attività minime.

L'esonero dall'applicazione della ritenuta per i predetti soggetti è comunque subordinato all'acquisizione di una apposita dichiarazione da parte dell'amministratore di condominio, con la quale gli interessati attestano di essere in uno dei due regimi agevolati e che pertanto il loro reddito è soggetto ad imposta sostitutiva.

A titolo esemplificativo, sono assoggettate a ritenuta le prestazioni eseguite per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero per l'esecuzione di attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio.

Sono, invece, esclusi dall'applicazione della ritenuta i corrispettivi previsti in base a contratti diversi da quelli di opera come, per esempio, i contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito, a meno che il corrispettivo non sia corrisposto in base a contratto di servizio di energia.

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

Il contratto di servizio di energia, infatti, non è assimilabile al contratto di somministrazione, avendo, rispetto a quest'ultimo, un contenuto più ampio, tale da ricomprendere, ad esempio, anche l'esercizio e la manutenzione degli impianti.

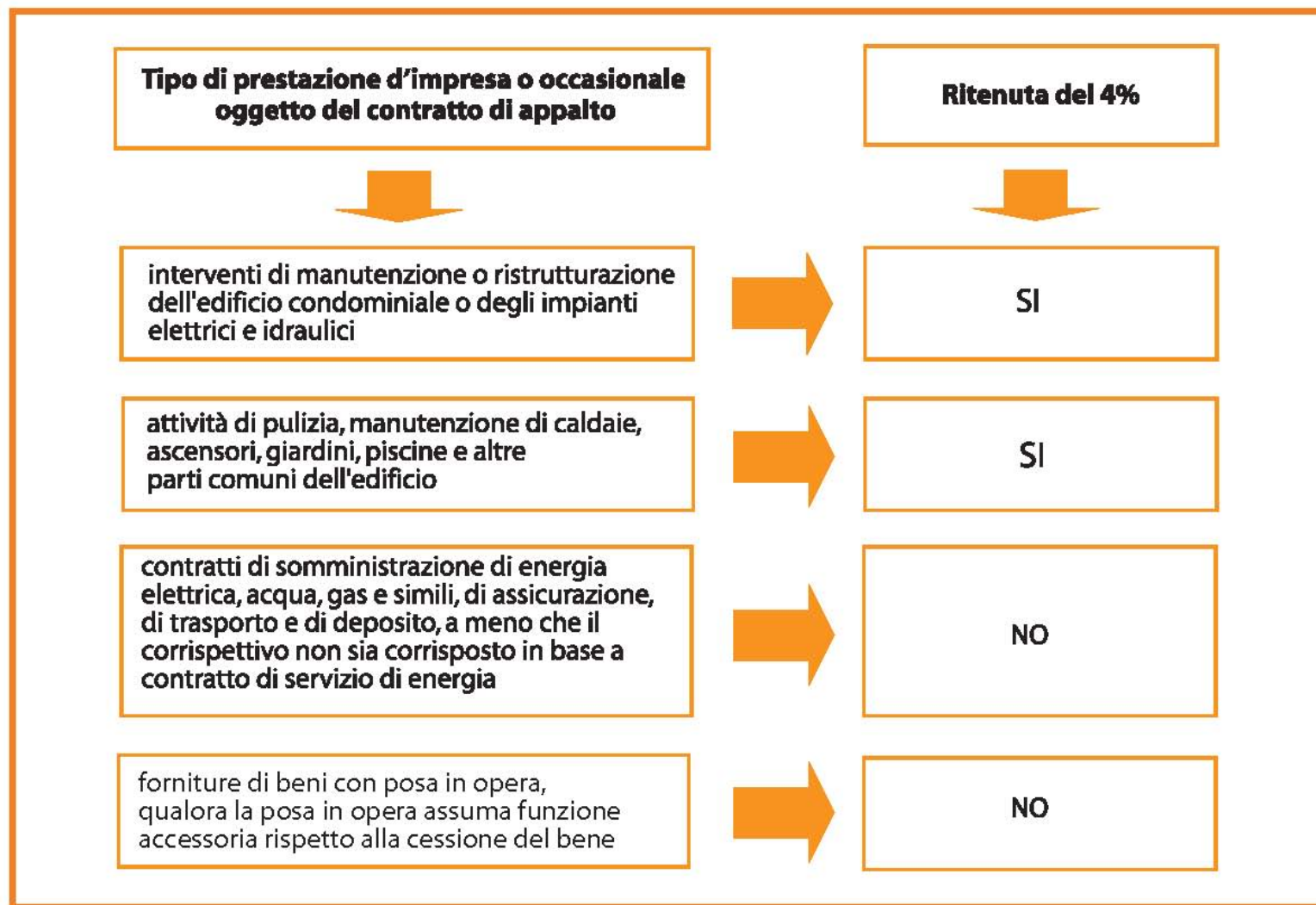
Inoltre, la ritenuta del 4% non si applica:

- ai corrispettivi pagati in dipendenza di forniture di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene;
- ai corrispettivi di prestazioni d'opera riconducibili ad attività di lavoro autonomo anche occasionale (ad esempio prestazioni rese da ingegneri, architetti, geometri); infatti, come riportato nel paragrafo precedente, tali compensi, anche se occasionali, sono assoggettati alla ritenuta del 20%.

ATTENZIONE: La ritenuta del 4% deve essere operata anche sui corrispettivi delle prestazioni di opera e servizi resi da soggetti non residenti, qualora siano rilevanti nel territorio dello Stato. In particolare, la ritenuta deve essere operata sui corrispettivi pagati alle stabili organizzazioni di soggetti non residenti.

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

Prestazioni soggette ed escluse dalla ritenuta del 4%



IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

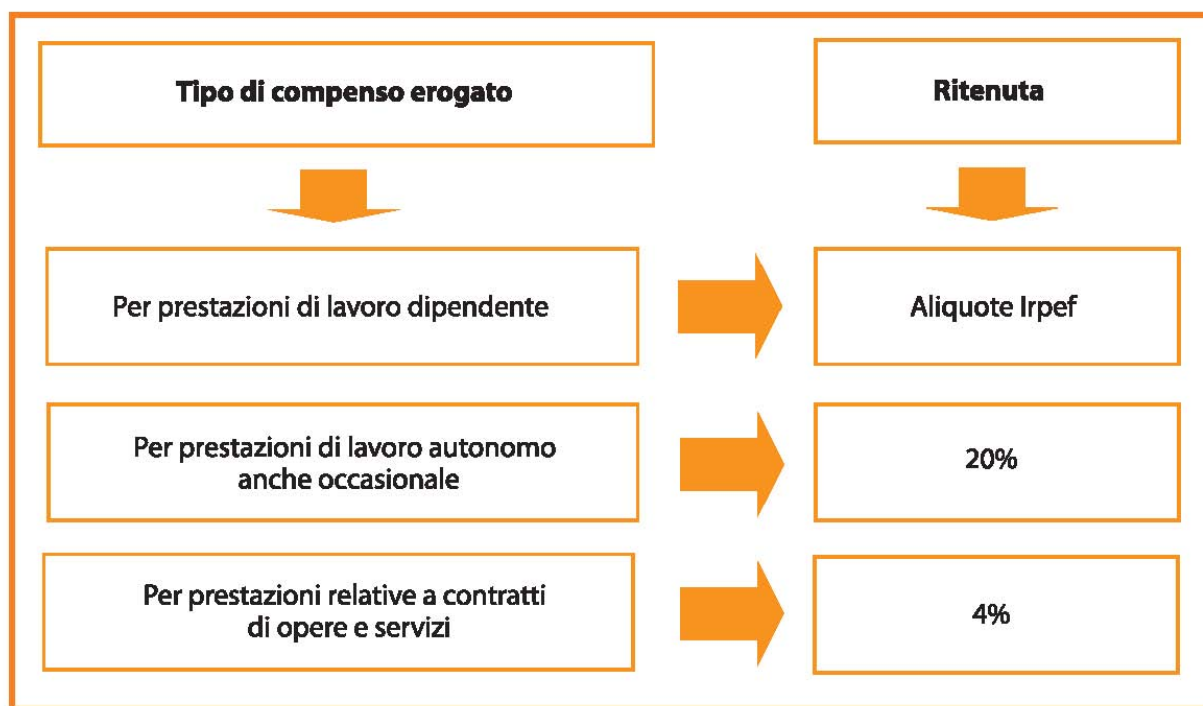
Le ritenute vanno versate entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate o dovevano essere operate.

Per il versamento, effettuato tramite mod. F24, devono essere utilizzati i seguenti codici tributo:

1019, per i percipienti soggetti passivi dell'IRPEF;

1020, per i percipienti soggetti passivi dell'IRES.

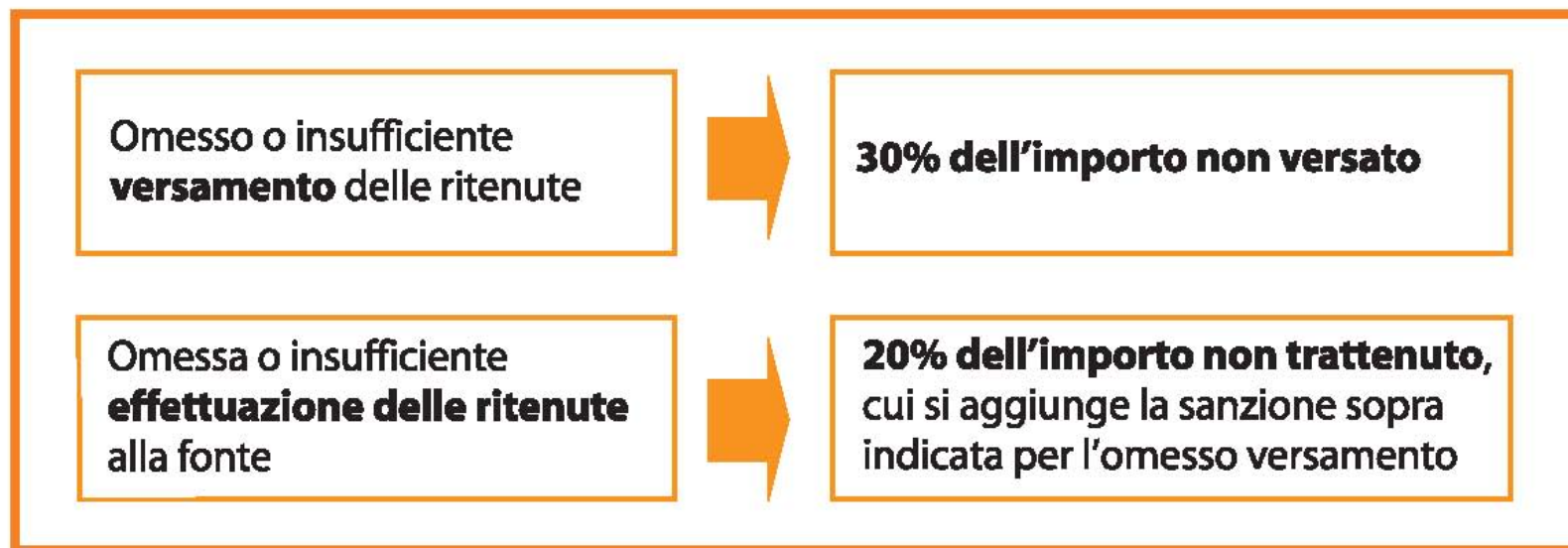
Ritenute effettuate e versate dal condominio



IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

SANZIONI

Le sanzioni per ritenute non effettuate e/o versate



Nelle ipotesi più gravi è inoltre prevista una specifica **sanzione penale**. Infatti, se entro il termine di presentazione del mod. 770 non è stato effettuato il versamento di ritenute per un ammontare superiore a 50.000 euro, per ogni periodo d'imposta, la legge prevede la pena della reclusione da 6 mesi a 2 anni.

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

CERTIFICAZIONE E DICHIARAZIONE DEI SOSTITUTI D'IMPOSTA LA CERTIFICAZIONE DELLE RITENUTE SUI REDDITI DI LAVORO

Il condominio, annualmente, deve provvedere al rilascio della certificazione unica attestante l'ammontare delle somme e valori corrisposti nell'anno precedente (comprese le somme per lavoro dipendente erogate entro il 12 gennaio dell'anno seguente) nonché la relativa causale e l'ammontare delle ritenute operate.

La certificazione delle ritenute, sottoscritta anche mediante sistemi di elaborazione automatica, deve essere consegnata all'interessato entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello in cui le somme e i valori sono stati corrisposti.

In caso di interruzione di rapporti di lavoro dipendente, la certificazione va rilasciata entro dodici giorni dalla richiesta dell'interessato.

Con riferimento al condominio, le eventuali certificazioni da rilasciare sono:

- la CU (già CUD), se sono stati corrisposti compensi per lavoro dipendente o assimilato;

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

SEGUE LA CERTIFICAZIONE DELLE RITENUTE SUI REDDITI DI LAVORO

- una certificazione a schema libero, se sono stati corrisposti compensi per lavoro autonomo o per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi.

LA DICHIARAZIONE DEI SOSTITUTI - IL MODELLO 770

I dati riguardanti le ritenute effettuate e il relativo versamento devono essere indicati nella dichiarazione dell'anno successivo dei sostituti di imposta che il condominio è tenuto a presentare (modello 770 Semplificato).

La dichiarazione modello 770 Semplificato, in linea di massima, si compone delle seguenti parti:

- frontespizio;
- comunicazioni dati certificazioni lavoro dipendente, assimilati ed assistenza fiscale;
- comunicazioni dati certificazioni lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi;
- prospetto SS - dati riassuntivi;

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

SEGUE LA DICHIARAZIONE DEI SOSTITUTI - IL MODELLO 770

- prospetto ST - ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale ed imposte sostitutive;
- prospetto SX - riepilogo dei crediti e delle compensazioni.

Il Modello 770 Semplificato deve essere presentato esclusivamente in via telematica, direttamente o tramite un intermediario abilitato. Non è possibile la presentazione tramite banche convenzionate od uffici postali, né i soggetti momentaneamente all'estero possono utilizzare il mezzo della raccomandata (o altro mezzo equivalente).

ATTENZIONE: Ogni condominio, in quanto sostituto d'imposta, deve ottenere la propria autorizzazione al servizio telematico su richiesta del proprio amministratore.

Se l'amministratore è un soggetto che esercita abitualmente la propria attività di consulenza, può ottenere l'abilitazione al servizio telematico Entratel in qualità di intermediario e, pertanto, può effettuare la trasmissione telematica delle dichiarazioni riguardanti i condomini amministrati.

IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

SEGUE LA DICHIARAZIONE DEI SOSTITUTI - IL MODELLO 770 SANZIONI

Le sanzioni amministrative per mancata o infedele presentazione del mod. 770

VIOLAZIONE		SANZIONE
OMESSA presentazione del modello 770	se le ritenute non sono state versate	dal 120 al 240% dell'ammontare delle ritenute non versate, con un minimo di 258 euro + 51 euro per ogni percipiente che andava indicato
	se le ritenute sono state versate ma non dichiarate	da 258 a 2.065 euro + 51 euro per ogni percipiente che andava indicato
INFEDELE dichiarazione (cioè quando non tutto è stato dichiarato o è incompleto)	se compensi, interessi e altri versamenti accertati sono superiori a quelli dichiarati	dal 100 al 200% dell'importo delle ritenute non versate, con un minimo di 258 euro
	omissione in dichiarazione di un nominativo del percipiente	alla sanzione sopra indicata si aggiungono 51 euro a nominativo

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

LA DETRAZIONE IRPEF SULLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

In cosa consiste l'agevolazione

In caso di lavori di ristrutturazione effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, i condòmini possono usufruire di una **detrazione** fiscale dall'**Irpef** sulle spese sostenute.

L'agevolazione fiscale spetta al singolo condòmino nel limite della quota a lui imputata da parte dell'amministratore in base alla tabella millesimale.

È necessario, però, che detta quota sia stata realmente versata al condominio entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si richiede la detrazione.

La detrazione deve essere ripartita in 10 anni.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Per quali lavori

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31, lettere a), b), c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457).

In particolare, la detrazione Irpef riguarda le spese sostenute per eseguire interventi sulle parti comuni di edifici residenziali, di manutenzione ordinaria, straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia.

Tra le spese per le quali compete la detrazione sono comprese inoltre:

- eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- 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 gravi, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

I documenti da conservare

La normativa "generale" disciplinante l'agevolazione del 36-50% prevede l'obbligo, in capo al contribuente, di conservare ed esibire la specifica documentazione (originariamente, individuata dal Decreto 21 febbraio 1998 ed attualmente elencata nel Provvedimento 2 novembre 2011) attestante:

- l'espletamento dei vari adempimenti richiesti (documentazione edilizia, etc.);
- il sostenimento delle spese e la modalità di pagamento delle stesse (fatture/ricevute, bonifici bancari, etc).

Con Circolare 1 giugno 1999, n. 122, l'Agenzia delle Entrate aveva tuttavia chiarito che, nel caso di lavori eseguiti su parti comuni del condominio, in luogo di tutta la documentazione "ordinaria", l'amministratore poteva provvedere a consegnare ad ogni condomino una certificazione, attestante:

- l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti ai fini della detrazione del 36%-50%;
- l'importo per il quale il contribuente poteva beneficiare dell'agevolazione (ovvero la propria quota millesimale).

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Segue i documenti da conservare

Il Provvedimento 2 novembre 2011 sopra citato non dispone nulla di specifico circa la possibilità (concessa dalla C.M. n. 122/1999) che il condòmino, in luogo di tutta la documentazione ordinaria possa conservare la sola attestazione dell'amministratore di condominio.

Tuttavia, con Circolare Agenzia Entrate n. 19/2012, punto 1.4, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che detto orientamento è ancora da considerarsi valido, indipendentemente dalle modifiche normative intervenute.

Pertanto, in caso di lavori su parti comuni del condominio, nel quale sia presente la figura dell'amministratore:

- l'amministratore deve conservare tutta la documentazione prevista dal Provvedimento 2 novembre 2011, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici;
- il singolo condòmino, per fruire della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi, può presentare la certificazione dell'amministratore di condominio, attestante l'espletamento di tutti gli adempimenti richiesti e l'importo delle spese detraibili.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Diversamente, in caso di condomini privi dell'amministratore (condomini fino a 8 condòmini) si ritiene che tale previsione non sia applicabile: ogni condomino dovrà procurar si copia della documentazione richiesta dal Provvedimento 2 novembre 2011, conservata da parte del condòmino che si è accollato l'onere di esecuzione dei vari adempimenti richiesti.

- il singolo condòmino, per fruire della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi, può presentare la certificazione dell'amministratore di condominio, attestante l'espletamento di tutti gli adempimenti richiesti e l'importo delle spese detraibili.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Segue i documenti da conservare

PER L'ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE. SI RINVIA AL PROVVEDIMENTO 2 NOVEMBRE 2011.

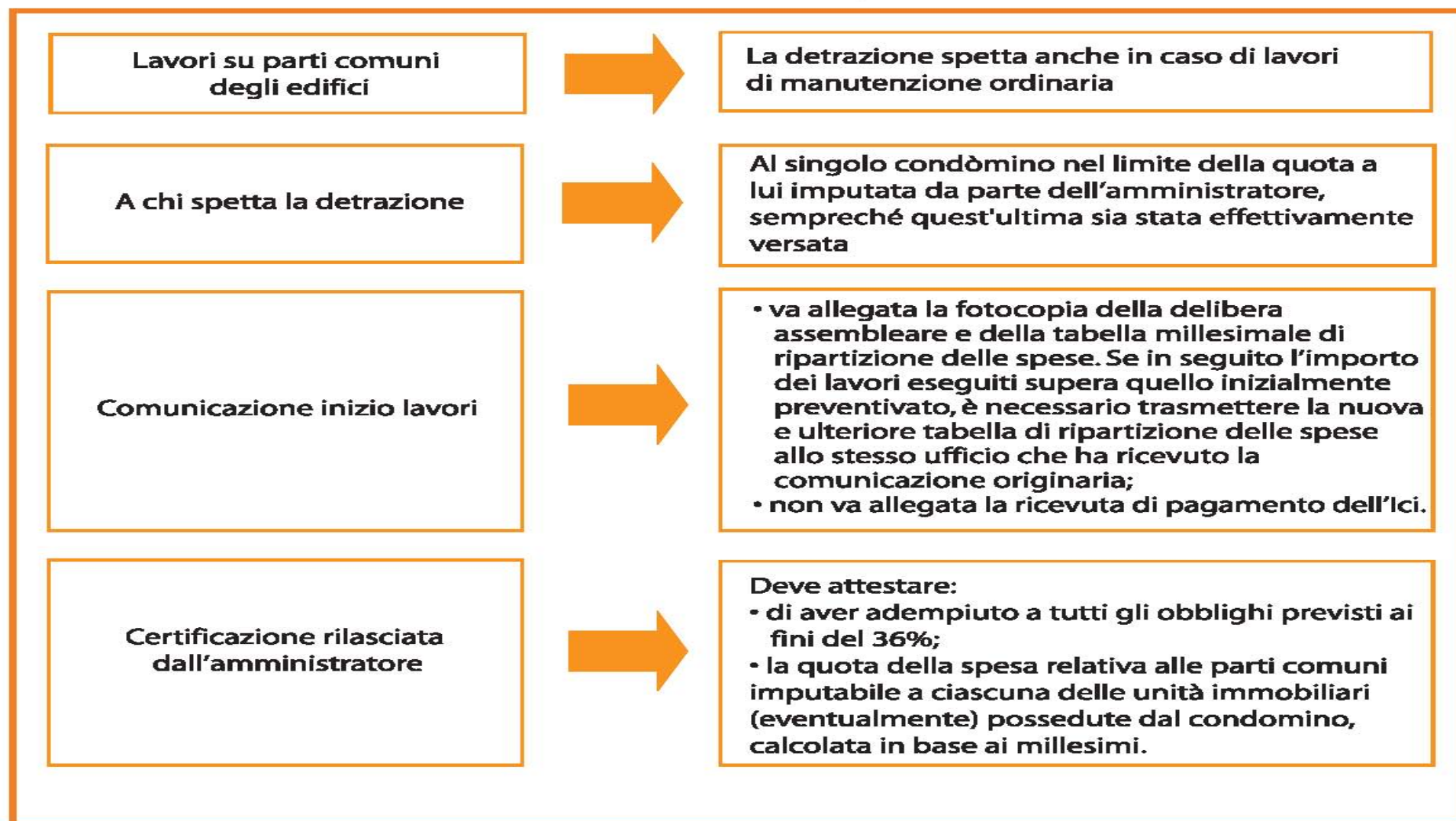
DOVENDOSI ESEGUIRE I PAGAMENTI UNICAMENTE A MEZZO APPOSITO BONIFICO BANCARIO IL PRINCIPIO DI CERTIFICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DOVRA' NECESSARIAMENTE SEGUIRE IL CRITERIO DI CASSA

Ogni singolo condòmino che intende fruire della detrazione fiscale deve invece acquisire e conservare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui egli attesti:

- di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge;
- la quota della spesa imputabile a ciascuna delle unità immobiliari possedute dal condomino, calcolata in base ai millesimi di proprietà.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Detrazione ristrutturazioni edilizie – Particolarità per i condomini



LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

LE AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO

In cosa consiste

Un significativo incentivo fiscale (sotto forma di detrazione d'imposta) è previsto se si effettuano su edifici esistenti (comprese le parti condominiali) interventi volti al contenimento dei consumi energetici.

La detrazione Irpef si calcola sulle spese effettivamente sostenute con un limite massimo di spesa che varia secondo il tipo di intervento.

La detrazione, che va ripartita in rate annuali di pari importo, spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputata da parte dell'amministratore in base alla tabella millesimale.

Anche per gli interventi condominiali, l'ammontare massimo di detrazione, come nel caso delle ristrutturazioni edilizie, va riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio tranne che per l'intervento di riqualificazione energetica che riguarda l'intero edificio.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

PERCENTUALE DI DETRAZIONE

A seconda della data di sostenimento della spesa si hanno differenti percentuali di detrazione spettante

PERIODO SOSTENIMENTO SPESE	DETRAZIONE INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
anno 2006	36-41% (*)
dal 2007 al 2011	36%
fino al 25 giugno 2012	36%
dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014	50%
dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015	50%
dal 1° gennaio 2016	36%

(*) A seconda della data di emissione della fattura. Per le spese sostenute nel 2006, relativamente a fatture emesse:

- nel periodo 1/1 - 30/9/2006, la percentuale di detrazione spettante ammonta al 41 %;
- nel periodo 1/10 - 31/12/2006 e quelle emesse in data antecedente il 10 gennaio 2006, la percentuale di detrazione spettante ammonta al 36%.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

LIMITE DI SPESA AGEVOLABILE

Le spese 36% - 50% sono agevolabili entro uno specifico limite, da considerarsi complessivamente per unità immobiliare, indipendentemente dal numero di soggetti che le hanno sostenute, come di seguito riassunto in tabella:

PERIODO SOSTENIMENTO SPESE	LIMITE MASSIMO DI SPESA AGEVOLABILE PER INTERVENTI ART. 16-BIS, TUIR
anno 2006	€ 48.000 (*)
dal 2007 al 2011	€ 48.000
fino al 25 giugno 2012	€ 48.000
dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015	€ 96.000 (al netto delle spese sostenute prima del 26 giugno 2012)
Dal 1 gennaio 2016	€ 48.000

(*) il limite massimo agevolabile deve essere inteso "ad unità immobiliare"

per le spese sostenute dal 1/10/2006.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

S.A.F.
SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE

IL CONDOMINIO DOPO LA RIFORMA: IL RUOLO DEL COMMERCIALISTA

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Pietro Biagio Monterisi

MILANO – 16 marzo 2015