



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

Legge di Bilancio 2019

Novità ed adempimenti fiscali del condominio

Dott. Pietro Biagio Monterisi

26 Febbraio 2019



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

La fatturazione elettronica in condominio

L'obbligo della fatturazione elettronica è «scattato» dal 1° gennaio 2019. Anche il condominio ne viene coinvolto in particolare in qualità di soggetto passivo di imposta.

L'Amministratore gli obblighi contabili e fiscali dei condomini da lui amministrati.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

Il 1° gennaio 2019 con l'entrata in vigore della fatturazione elettronica si deve provvedere ad emettere la fattura in formato elettronico anche per le operazioni effettuate nei confronti di consumatori privati. Il condominio è interessato da tale provvedimento, in modo particolare in qualità di soggetto passivo di imposta.

Uguualmente dovrà provvedere all'emissione della fattura elettronica nel caso in cui eserciti attività d'impresa.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

Il condominio, salvo casi piuttosto rari, come detto, è un soggetto giuridico privo di Partita Iva, cui è attribuito il solo codice fiscale, e pertanto assimilato, quale soggetto destinatario della fattura elettronica, ad un consumatore finale. Quindi, i fornitori che fatturano nei confronti del condominio, nel caso in cui siano soggetti IVA, devono seguire le regole previste per il consumatore finale. Dovranno, di conseguenza, emettere la fattura elettronica verso il sistema di interscambio, e consegnarne una copia in formato analogico (cartaceo) al condominio.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

Poiché il condominio è assimilato ad un consumatore finale non è tenuto ad avere e di conseguenza comunicare un indirizzo PEC ai propri fornitori, e neppure è obbligato a possedere un codice destinatario proprio o di un provider accreditato al Sistema di Interscambio.

L'Amministratore, comunque, se lo ritiene, per le esigenze gestionali, potrà dotare il condominio facoltativamente sia di un indirizzo PEC da comunicare ai propri fornitori, oppure dotarsi di un codice destinatario rilasciato da un provider accreditato per la ricezione delle fatture elettroniche.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

QUINDI:

Per le operazioni attive

L'obbligo di fattura elettronica non comporta grandi variazioni nei comportamenti sin oggi seguiti, perché il condominio, di regola, non è un soggetto titolare di partita IVA e non emette fattura.

Se invece il Condominio è titolare di partita IVA (nel caso in cui eserciti attività d'impresa come la locazione di un certo numero di appartamenti o di spazi o gestisca pannelli solari su un terreno di proprietà comune) sarà tenuto ad emettere le fatture in formato elettronico come tutti gli altri operatori economici.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

Per le operazioni passive

In relazione agli acquisti, per lavori o prestazioni di servizi in favore del condominio se i prestatori sono soggetti titolari di partita IVA, la norma prevede che la fattura elettronica vada da questi comunque emessa con le modalità previste per il consumatore finale, descritte nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 aprile 2018.

In pratica, le fatture emesse nei confronti del condominio vanno compilate nel seguente modo:

- Il fornitore emetterà la fattura elettronica riportando il codice fiscale del condominio nell'apposito campo dell'identificativo fiscale del cessionario/committente;

Il Condominio e la fatturazione elettronica

Segue da pagina precedente – Per le operazioni passive

- Il fornitore nel campo “codice destinatario” della fattura elettronica dovrà indicare il codice convenzionale “0000000”;
- la fattura elettronica compilata dovrà essere quindi inviata al sistema di interscambio, **ed una copia della fattura elettronica, in formato digitale o analogico, dovrà essere obbligatoriamente consegnata al condominio.** In tale copia (che potrà essere cartacea, oppure rappresentata da un file Pdf inviato via mail) dovrà essere esplicitamente indicato che si tratta della copia della fattura trasmessa.

Attenzione:

Nel caso in cui il condominio abbia comunicato al fornitore un indirizzo PEC e/o un codice destinatario, il fornitore dovrà indicare tali dati degli appositi campi sopra descritti ed avrà comunque l’obbligo di rilasciare la copia «cartacea».

Il Condominio e la fatturazione elettronica

Segue da pagina precedente – Per le operazioni passive

Infatti, come previsto nel provvedimento dell’Agenzia delle entrate n. 89757 del 30/04/2018, il fornitore è tenuto a rilasciare al cliente consumatore finale “copia informatica o analogica della fattura elettronica, comunicando contestualmente che il documento è messo a sua disposizione dal Sistema di Interscambio nell’area riservata del sito web dell’Agenzia delle entrate”.

In base alla lettura della norma, quindi, il fornitore del condominio è sempre tenuto a consegnare, tramite i canali tradizionali (consegna a mano, servizio postale, email), copia della fattura, anche nel caso di comunicazione da parte del condominio dell’indirizzo PEC o del codice destinatario, e poiché il documento valido ai fini fiscali è esclusivamente la fattura elettronica redatta in formato XML trasmessa la copia analogica da consegnare al condominio deve riportare l’annotazione che il documento consegnato non è un “originale” bensì una “copia analogica di fattura elettronica inviata al Sdì”.

COMUNQUE, in ogni caso il condominio potrà visualizzare la fattura nell’area web personale dell’Agenzia delle entrate.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

La conservazione a norma delle fatture elettroniche ricevute

Il condominio non titolare di partita IVA non è obbligato a procedere alla conservazione a norma del D.M. 17 giugno 2014 delle fatture elettroniche ricevute, proprio perché assimilato ad un consumatore finale. Qualora il condominio sia anche titolare di partita IVA, al contrario, che l'obbligo di conservazione sussista, e, come per tutti gli altri soggetti passivi IVA, possa anche aderire al servizio di conservazione gratuito messo a disposizione dall'Agenzia delle entrate e attivabile accedendo alla propria area personale del servizio Fatture e Corrispettivi o avvalersi di un provider privato.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

CONSIGLI ALL'AMMINISTRATORE

Posto che l'amministratore per ogni condominio da lui amministrato può fruire, solo parzialmente, dei servizi messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate per la ricezione delle fatture elettroniche, vediamo insieme quali sono le «vie» percorribili.

L'A.d.E, per tutti i soggetti economici «business» in regime di applicazione IVA ha previsto la possibilità di adozione di QR Code, contenente i dati anagrafici, il codice univoco di destinatario, indirizzo Pec (lo vedremo in seguito) quale strumento di veicolo delle fatture elettroniche.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

Purtroppo, al momento non è prevista la possibilità dell'inserimento di un codice univoco destinatario o la generazione un QR Code per il condominio (così come per i privati) ma è comunque possibile dotarsi di un indirizzo Pec condominiale ove veicolare le fatture ricevute o l'adozione di un codice destinatario.

Se pur il legale rappresentante del condominio sia l'amministratore, l'utilizzo della PEC personale dell'amministratore per la ricezione delle fatture elettroniche per ogni singolo condominio amministrato è fortemente sconsigliato.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

D'altro canto in caso di mancata adozione di un sistema differente per la ricezione delle fatture elettroniche, l'amministratore in carica, per poter visionare i documenti emessi nei confronti del fabbricato amministrato, dovrà necessariamente abilitarsi ai sistemi dell'Agenzia delle entrate per accedere all'area riservata del sito "Fatture e Corrispettivi".

Nella maggior parte dei casi, l'amministratore non rientrando tra le figure presenti nell'art. 15 del D.M. 31 luglio 1998 non è qualificato per aver l'utilizzo del sistema Entratel e non rimane che optare per l'accesso alla predetta area riservata, tramite SPID, CNS o Fisconline. Quest'ultima risulta essere l'unica soluzione attualmente possibile.

Il Condominio e la fatturazione elettronica

L'abilitazione Fisconline di ogni singolo condominio, oltre che permette il recupero delle fatture passive emesse verso il fabbricato, consente all'amministratore di poter visionare il cassetto fiscale, utile se non necessario per la stesura del modello 770 e CU.

Ma attenzione, l'apertura del canale Fisconline del condominio presenta alcune particolarità:

- L'abilitazione a questo canale telematico, è collegata strettamente ai dati dell'amministratore (CF dell'amministratore, user e password).

Il Condominio e la fatturazione elettronica

- Essendo legato alla «persona fisica» il problema potrebbe presentarsi nel momento di cambio di amministratore. L'amministratore subentrante dovrà relazionarsi con l'Agenzia delle Entrate per attivare la procedura di chiusura e riapertura del canale telematico di accessi al portale «Fatture e Corrispettivi».

Il Condominio e la fatturazione elettronica

L'utilizzo del codice destinatario proprio o di un provider accreditato al Sistema di Interscambio.

Come detto il condominio non ha l'obbligo di dotarsi di un codice destinatario proprio o di un provider accreditato al Sistema di Interscambio.

Ritengo invece che l'adozione del codice destinatario rappresenti una buona opportunità per l'amministratore di condominio per le seguenti ragioni:

- Non si sarà costretti ad utilizzare il portale Fatture e Corrispettivi;
- Si potrà facilmente costruire un archivio elettronico da consultare e mettere a disposizione dei condomini.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

- La Comunicazione dati all'Agenzia delle Entrate con l'aggiornamento del provvedimento n. 28213 del 06/02/2019 inerente le nuove specifiche per la comunicazione dei dati
- I dati nella Certificazione Unica
- Le sanzioni per mancato invio
- Il modello 770
- Risposte ad alcune domande

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

La Comunicazione dati all'Agenzia delle Entrate, l'aggiornamento del provvedimento n. 28213 del 06/02/2019 con le nuove specifiche per la comunicazione dei dati.

Con provvedimento del 6 febbraio 2019 n. 28213, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato le istruzioni e le specifiche tecniche per la comunicazione delle spese soggette a detrazione fiscale su interventi eseguiti su parti comuni di edifici realizzati nel 2018. Gli amministratori di condominio dovranno ottemperare all'invio dei dati entro il 28 febbraio.

I dati raccolti dall'Agenzia saranno successivamente inseriti nella dichiarazione dei redditi precompilata per ciascun contribuente interessato.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

Continua la comunicazione dei dati.

Le caratteristiche della comunicazione 2019 rispettano quasi completamente quelle già trasmesse nelle annualità precedenti, con i soli adeguamenti posti in essere dalle circolari nel corso del 2018. I campi dedicati alla cessione del credito fiscale sono stati aggiornati in riferimento alla 11/E del 18 maggio 2018. Le specifiche tecniche, pubblicate con il provvedimento, forniscono alcuni esempi di situazioni che possono essersi verificate nel corso dell'anno 2018 e che l'amministratore di condominio si trovi a dover affrontare in stesura di comunicazione.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

Continua la comunicazione dei dati.

Tuttavia, in materia, risultano irrisolti alcuni interrogativi già sollevati nel corso della passata annualità, uno su tutti quello relativo al termine entro il quale il condòmino cedente deve versare la propria quota al condominio.

Per l'individuazione della spesa attribuibile ad ogni singolo condòmino, occorrerà tener conto di quanto corrisposto ai fornitori dal condominio nel corso dell'anno 2018. Questo impone all'amministratore di condominio di ripartire la spesa effettivamente pagata ai fornitori, utilizzando il criterio originario di suddivisione della stessa, a prescindere dalle quote corrisposte dai singoli proprietari/aventi diritto (campo 25).

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

Continua la comunicazione dei dati.

L'agenzia delle Entrate, con la circolare 122 del 1° giugno 1999, ha specificato che il singolo condòmino/contribuente ha tempo ad adempiere all'obbligazione condominiale, per beneficiare della detrazione d'imposta, entro il termine di presentazione della propria dichiarazione dei redditi.

Quindi all'amministrazione finanziaria dovrà essere comunicato se il condominio è in regola con le quote condominiali alla data del 31 dicembre (campo 26).

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

Continua la comunicazione dei dati.

Qualora venisse “flaggato” dall’amministratore il campo del pagamento, il dato sarà inserito direttamente nella dichiarazione precompilata del contribuente. In caso contrario, la voce di spesa sarà esposta nel foglio informativo e dovrà essere lo stesso contribuente a modificare il dato.

L’amministratore dovrà comunicare alle Entrate il soggetto fruitore della detrazione fiscale per i lavori eseguiti su parti comuni di edificio. Si ricorda che è onere del proprietario comunicare all’amministratore eventuali fruitori del beneficio fiscale differenti. In caso di mancanza di comunicazione da parte del proprietario l’amministratore dovrà attenersi ai dati presenti in anagrafe condominiale.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

La Certificazione Unica

Uno degli oneri fiscali dell'amministratore o del condomino rappresentante, è quello di presentare la Certificazione Unica (CU) per attestare i pagamenti effettuati a lavoratori dipendenti e autonomi, e il Modello 770.

I dati nella Certificazione Unica

La Certificazione Unica è necessaria per poter compilare la dichiarazione dei redditi da parte di chi ha ricevuto dei pagamenti dal condominio.

Di conseguenza va compilata in caso di:

- redditi di lavoro dipendente;
- redditi assimilati;

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

Continua i dati nella Certificazione Unica

- redditi di lavoro autonomo.

I dati relativi a ciascun dipendente devono essere contenuti in un'unica Certificazione Unica, e questa modalità di indicazione dei dati deve essere seguita anche in presenza di più rapporti di lavoro rilasciati dal sostituto per il medesimo periodo d'imposta con lo stesso percipiente.

Il modello si compone di due parti: la prima da inviare all'Agenzia delle entrate o il modello "sintetico" da consegnare al percettore delle somme.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

Continua i dati nella Certificazione Unica

Due le scadenze previste:

- Il 7 marzo per l'invio all'Agenzia delle entrate in via telematica del modello ordinario;
- Il 31 marzo per la consegna del modello sintetico.

Le sanzioni per mancato invio

La Certificazione Unica si riferisce alle somme erogate nell'anno precedente rispetto a quello di invio della Comunicazione ai soggetti interessati.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

Continua le sanzioni per mancato invio

L'obbligo di predisporre la documentazione, quindi, è riferito all'amministratore che risultava in carica al 31 dicembre dell'anno in questione, o al condomino rappresentante che risultava svolgere le stesse funzioni a quella data. Poiché l'obbligo è a carico del sostituto d'imposta, però, di fatto la responsabilità per omissioni che comportano sanzioni amministratore ricade in solido sull'amministratore sul condominio. In sostanza in caso di sanzioni dovrà essere effettuato il pagamento a nome del condominio ma, ovviamente, i condomini hanno il diritto di rivalersi nei confronti del soggetto inadempiente.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

Il modello 770

Il Modello 770, invece, è necessario per comunicare all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle ritenute d'acconto effettuare entro la scadenza annuale comunicata dall'Agenzia delle entrate. Il modello deve essere presentato telematicamente, direttamente o tramite un intermediario abilitato entro il 31 ottobre.

L'amministratore di condominio dovrà trasmettere, oltre al frontespizio soltanto i quadri ST e SV relativi a:

- ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale, imposte sostitutive effettuate e versamenti relativi alle ritenute e imposte sostitutive in questione;

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770

Continua il modello 770

- trattenute di addizionali comunali all'IRPEF e alle trattenute per assistenza fiscale e i relativi versamenti.

In caso di omessa presentazione del modello 770, se le ritenute non sono state versate è prevista una sanzione dal 120 al 240% dell'ammontare delle ritenute non versate, con un minimo di 258 euro più 51 euro per ogni percipiente che andava indicato.

Se invece le ritenute sono state versate ma non dichiarate la sanzione va da 258 a 2.065 euro, più 51 euro per ogni percipiente che andava indicato.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770 – Domande e risposte

La domanda:

Per individuare il soggetto al quale è attribuita la spesa l'amministratore può fare riferimento a quanto comunicatogli dal proprietario dell'appartamento oppure deve tener conto dei soggetti ai quali è intestato il conto utilizzato per il pagamento della quota condominiale?

L'amministratore deve indicare come soggetto a cui è attribuita la spesa, colui che gli è stato indicato come tale dal proprietario. In assenza di comunicazione da parte del proprietario, l'amministratore indica il proprietario medesimo, senza tener conto dell'intestazione del conto utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770 – Domande e risposte

La domanda:

In caso di mancato pagamento (totale o parziale) delle quote condominiali, l'amministratore è tenuto a indicare solo l'importo dell'effettivo pagamento che ha effettuato al 31 dicembre e che va teoricamente attribuito a ciascun condomino, oppure altro?

In questi casi occorre indicare nel campo 25 l'importo della spesa attribuita, in base al piano di riparto, e non la spesa effettivamente sostenuta. L'informazione relativa al pagamento della quota attribuita deve essere fornita con la compilazione del campo 26 "flag pagamento". La circolare 122 del 1° giugno 1999, al paragrafo 4.8, ha infatti chiarito che, ai fini del riconoscimento del beneficio, in caso di spese relative a

parti



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770 – Domande e risposte

Continua la risposta da pagina precedente

comuni condominiali, la detrazione spetta con riferimento alle spese effettuate con bonifico bancario da parte dell'amministratore entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, ma i singoli condomini possono detrarre le quote imputate e versate al condominio prima della presentazione della dichiarazione. Per questo motivo in via generale, le quote attribuite pagate interamente entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento sono inserite nella dichiarazione precompilata mentre le quote pagate parzialmente o non corrisposte entro tale data sono esposte solo nel foglio informativo. Resta fermo che, in quest'ultimo caso, il contribuente che paga la sua quota prima della presentazione della dichiarazione potrà modificare la dichiarazione precompilata aggiungendo l'onere sostenuto.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770 – Domande e risposte

La domanda:

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia di proprietà di soggetti che non rientrano tra i destinatari della dichiarazione dei redditi precompilata (ad esempio nel caso di ufficio o studio professionale), la sezione "Dati del soggetto al quale è stata attribuita la spesa" va compilata?

No, in questo caso la sezione non deve essere compilata, ad eccezione del caso in cui sia stata effettuata la cessione del credito. Pertanto, in queste situazioni, come previsto dalle specifiche tecniche, i campi alfanumerici vanno impostati a spazio e i campi numerici, tra cui il campo 26 "Flag Pagamento", vanno impostati a zero.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770 – Domande e risposte

La domanda:

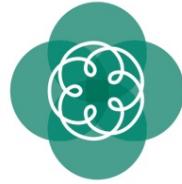
Nelle specifiche tecniche di trasmissione dei dati riferiti alle ristrutturazioni, si chiede di indicare se il soggetto è proprietario, nudo proprietario, titolare di un diritto reale di godimento, locatario, comodatario o appartiene a "altre tipologie di soggetti". Dato che queste ultime tre categorie non sono configurabili come condomini, vanno ugualmente inserite in comunicazione?

Sì. Le specifiche tecniche prevedono che, nella comunicazione telematica per la trasmissione delle spese attribuite ai condomini per lavori effettuati sulle parti comuni, vada indicato il codice fiscale del soggetto al quale è attribuito l'importo della spesa.

Comunicazione dati, Certificazione Unica e Modello 770 – Domande e risposte

Continua la risposta da pagina precedente

Sulla base delle informazioni contenute nel registro dell'anagrafe condominiale riguardanti le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali di godimento e delle altre informazioni comunque in loro possesso, gli amministratori debbono indicare per ogni unità immobiliare la quota di spesa attribuita. Qualora la spesa vada attribuita a un soggetto diverso, ad esempio un familiare convivente del possessore o del detentore dell'immobile, gli amministratori indicano nella comunicazione il codice residuale che individua "altre tipologie di soggetti".



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

Grazie per l'attenzione
..... e la pazienza