

CONDOMINIO: ADEMPIMENTI E AGEVOLAZIONI FISCALI

l'agenzia **6**²⁰⁰⁷ informa

CONDOMINIO: ADEMPIMENTI E AGEVOLAZIONI FISCALI

INDICE

| | |
|--|-----------|
| INTRODUZIONE | 5 |
| 1. IL CONDOMINIO | 6 |
| Che cosa è un condominio | 6 |
| L'amministratore di condominio | 6 |
| Profili fiscali dell'attività di amministratore e degli immobili del condominio | 9 |
| 2. IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA | 12 |
| Il condominio sostituto d'imposta | 12 |
| Le ritenute sui compensi corrisposti per prestazioni di lavoro dipendente e autonomo | 14 |
| Le ritenute sui corrispettivi corrisposti in dipendenza di contratti d'opera e di appalto | 15 |
| 3. CERTIFICAZIONE E DICHIARAZIONE DEI SOSTITUTI D'IMPOSTA | 19 |
| La certificazione delle ritenute sui redditi di lavoro | 19 |
| La dichiarazione dei sostituti | 19 |
| 4. L'ICI E I DATI DA COMUNICARE ALL'ANAGRAFE TRIBUTARIA | 21 |
| L'Ici sulle parti comuni del condominio | 21 |
| Il quadro AC del modello Unico | 22 |
| 5. LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E GLI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO | 25 |
| La detrazione Irpef sulle spese di ristrutturazione | 25 |
| Le agevolazioni per gli interventi di risparmio energetico | 28 |
| 6. PER SAPERNE DI PIÙ | 32 |

INTRODUZIONE

Amministrare un condominio con chiarezza e professionalità, contenendo i costi a garanzia della miglior fruibilità dei servizi comuni, è certamente l'obiettivo di un buon amministratore che deve conoscere le norme necessarie per saper gestire le spese che ogni condòmino è obbligato a sostenere per mantenere e conservare l'edificio, a salvaguardia di un comune interesse, impegnandosi economicamente in proporzione del valore della proprietà di ognuno.

Il condominio rappresenta una particolare forma di comunione che riguarda le parti comuni dell'edificio e che, in quanto tale, necessita di essere amministrata.

L'amministrazione dei beni che fanno parte della comunione edilizia (regolata dal codice civile e dal regolamento condominiale) è affidata all'assemblea dei condòmini che decide in base al principio di prevalenza della maggioranza, nel bene degli interessi comuni.

Per gli edifici condominiali con più di quattro condòmini, è prevista anche la figura dell'amministratore che può essere o uno dei condòmini o un professionista.

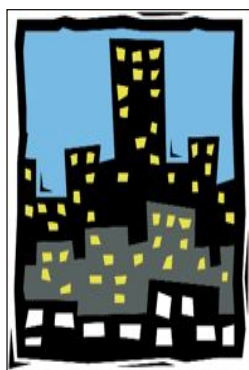
All'amministratore sono riservati compiti di carattere amministrativo, esecutivo e rappresentativo che permettono al condominio di agire in modo unitario nei rapporti con i terzi (fornitori, utenze, amministrazione finanziaria, eccetera).

Tenuto conto che dal punto di vista tributario il condominio si qualifica come sostituto d'imposta, nella presente guida sarà possibile trovare utili indicazioni sui principali adempimenti fiscali a carico del condominio e dell'amministratore: effettuazione delle ritenute sui compensi erogati, assolvimento dei relativi obblighi dichiarativi e comunicazione di alcuni dati relativi ai condòmini amministrati.

Un apposito capitolo è dedicato ad illustrare le procedure previste, per fruire delle agevolazioni d'imposta, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica sulle parti comuni degli edifici condominiali.

Alcune parti sono inoltre centrate sugli obblighi cui adempiere ai fini dell'Ici e delle imposte sui redditi relativamente agli immobili di proprietà comune.

Per completezza, questa pubblicazione comprende una sintetica esposizione dei principali aspetti giuridici del condominio, della figura dell'amministratore, e degli adempimenti fiscali per avviare tale attività.



1. IL CONDOMINIO

CHE COSA È UN CONDOMINIO

Il condominio costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste una proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento, ed una comproprietà su parti dell'edificio che non possono non essere in comune quali, ad esempio, il suolo su cui l'edificio sorge, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i portoni d'ingresso ed i corredi, i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, ed altro ancora.

Il condominio nasce infatti con il frazionamento della proprietà di un edificio costituito da più unità immobiliari e in realtà è una comunione forzata, non soggetta a scioglimento, in cui il condòmino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alla partecipazione nelle spese per la loro conservazione ed è comunque tenuto a contribuire in proporzione ai millesimi di proprietà.

L'assemblea dei condòmini è l'organo deliberativo del condominio:

- tutti i condòmini debbono essere invitati a partecipare;
- ad essa deve intervenire un numero minimo di condòmini che sia espressione di un determinato valore dell'intero edificio (*quorum*).

Per le decisioni dell'assemblea, in linea generale, è necessaria la maggioranza semplice.

Viceversa per la validità delle deliberazioni riguardanti innovazioni, è richiesta una maggioranza qualificata.

Occorre invece il consenso di tutti i condòmini per gli atti di disposizione.

Se i condòmini sono più di dieci è obbligatorio formare un regolamento di condominio, in cui sono fissate le norme d'uso dei vari beni, le norme di funzionamento dell'assemblea, i criteri di ripartizione delle spese, eccetera (articolo 1136 del codice civile).

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Generalmente, chi esercita abitualmente e professionalmente la gestione di condomini, svolge una vera e propria attività di lavoro autonomo, inquadrabile nell'esercizio di arti e professioni. Anche una persona giuridica può essere nominata amministratore di condominio.

Pertanto, l'incarico di amministratore di condominio può essere assunto indifferentemente da una persona fisica, una società di persone o da una società di capitali.

Come si nomina l'amministratore

La nomina di un amministratore di condominio è obbligatoria nel caso in cui i condòmini siano almeno cinque ed è la stessa assemblea dei condòmini che provvede direttamente alla nomina.

Se, per qualsiasi motivo, l'assemblea non è in grado di nominarlo, l'amministratore può essere designato dall'autorità giudiziaria su istanza di uno o più condòmini.

Va sottolineato che per la nomina dell'amministratore l'assemblea dei condòmini non può ricorrere direttamente all'autorità giudiziaria, se non ha prima verificato la possibilità di formare una maggioranza.

Nel caso in cui le unità immobiliari siano più di quattro, ma appartengano a un solo proprietario o a più persone, ma in numero inferiore a cinque, la nomina dell'amministratore non è obbligatoria.

L'efficacia della nomina ad amministratore non è subordinata all'accettazione da parte del designato. La nomina viene effettuata dall'assemblea con la maggioranza dei partecipanti all'adunanza e del valore della proprietà; in ogni caso la delibera deve essere adottata da almeno 1/3 dei condòmini i quali dispongono di almeno 500 millesimi.

La nomina e la cessazione della carica devono essere annotate in un apposito registro.

Durata dell'incarico e compenso

L'amministratore dura in carica un anno, e può essere riconfermato allo scadere di ciascun anno. Il compenso può essere fissato anticipatamente in sede di nomina, od anche in sede di approvazione del rendiconto annuo.

In ogni caso, la prestazione dell'amministratore non si presume gratuita: la gratuità può sussistere solo quando sia stata espressamente prevista nell'atto di nomina.

Revoca

L'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento sia dall'assemblea condominiale che dall'autorità giudiziaria. In particolare, l'amministratore può essere revocato:

- se per due anni non ha reso conto della sua gestione;
- se ci sono fondati sospetti di irregolarità sul suo operato;
- se ha omesso di convocare l'assemblea per informarla di citazioni e provvedimenti riguardanti argomenti che andavano al di fuori delle sue specifiche attribuzioni (ad esempio, un'azione giudiziaria).

In caso di cessazione dell'incarico, è consuetudine che l'amministratore continui ad esercitare i propri poteri finché non si provveda alla sostituzione con un altro incaricato.

L'amministratore cessato dall'incarico può proporre, nell'interesse del condominio, azione per il recupero di somme non incassate nel corso della sua gestione.

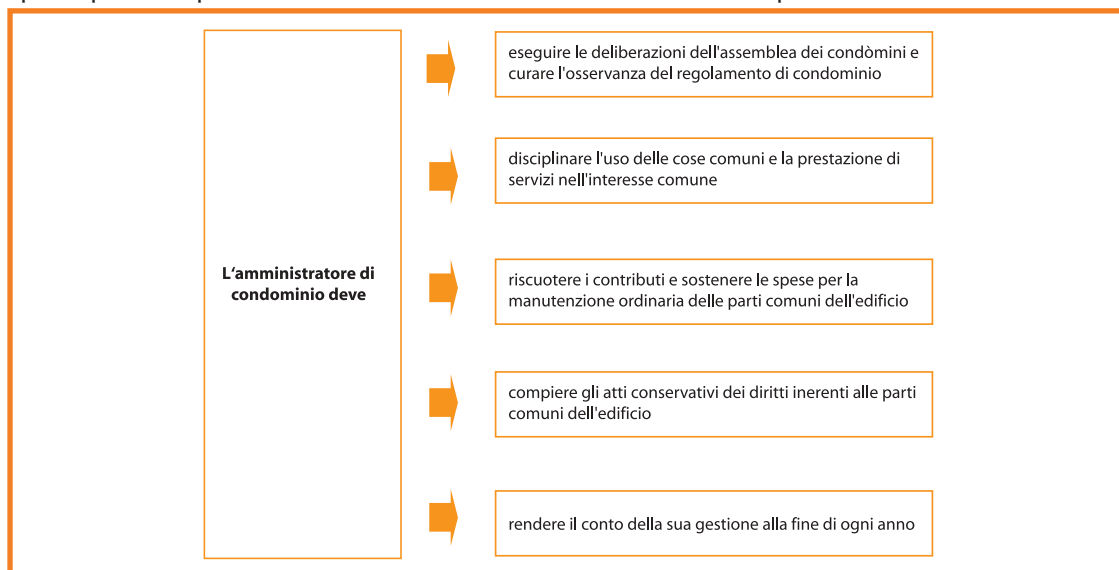
ATTENZIONE

Per l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio non è necessaria l'iscrizione ad alcun albo, ruolo od elenco professionale, né esiste alcuna incompatibilità o preclusione nella nomina.

Possono essere previste limitazioni circa la persona e la durata dell'incarico unicamente nel regolamento di condominio.

Compiti e doveri

I principali compiti e doveri dell'amministratore di condominio possono essere così riassunti:



Per quanto riguarda l'osservanza del regolamento di condominio, l'amministratore non ha bisogno di alcuna preventiva delibera assembleare per far cessare eventuali violazioni e può irrogare sanzioni pecuniarie ai condòmini responsabili delle violazioni del regolamento, se lo stesso prevede tale possibilità.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge, dall'assemblea e dal regolamento di condominio, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti, può agire in giudizio sia contro i condòmini, sia contro terzi e può essere convenuto per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.

In particolare, l'amministratore è legittimato, senza necessità di delibera assembleare o di apposito mandato da parte dei condòmini, ad agire in giudizio per riscuotere le quote condominiali e se è un avvocato può stare in giudizio, in rappresentanza di sé stesso, senza procura alle liti.

Tutti i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condòmini, salvo possibilità di ricorrere all'assemblea condominiale.

Ad esempio, l'amministratore può stipulare i contratti necessari per provvedere, entro determinati limiti di spesa approvati dall'assemblea, sia all'ordinaria manutenzione che alla prestazione dei servizi comuni e i contratti sono vincolanti per tutti i condòmini.

Può provvedere anche a stipulare contratti per la manutenzione straordinaria delle parti comuni, a seguito di delibera assembleare, con l'unica eccezione per le opere urgenti, in relazione alle quali può provvedere immediatamente, salvo poi riferire su di esse alla prima adunanza assembleare.

PROFILI FISCALI DELL'ATTIVITA' DI AMMINISTRATORE E DEGLI IMMOBILI DEL CONDOMINIO

Attività dell'amministratore

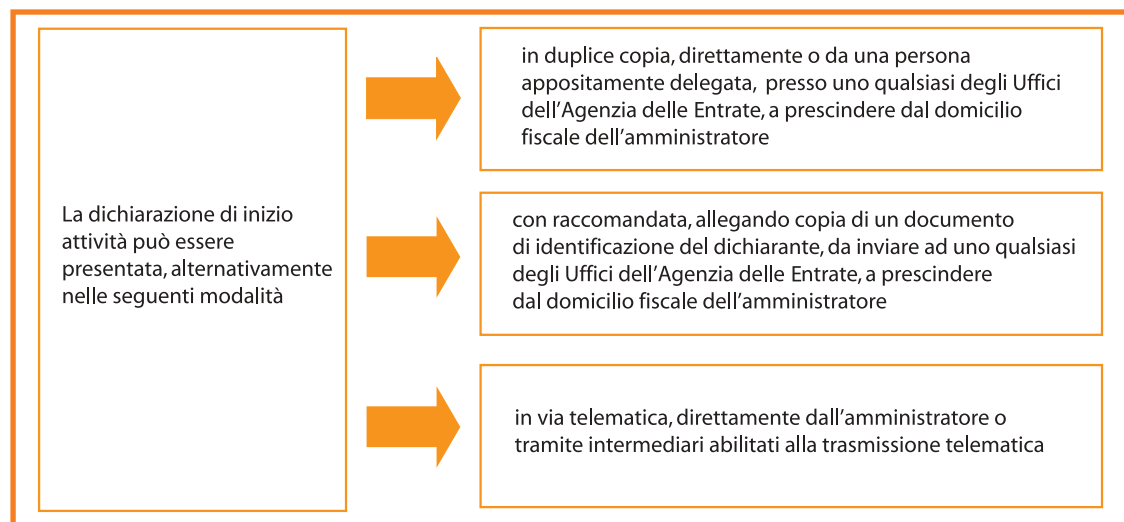
Nella maggior parte dei casi, la persona fisica che ricopre l'incarico di amministratore di condominio svolge una vera e propria attività di lavoro autonomo.

Pertanto, dal punto di vista generale, le regole fiscali che disciplinano lo svolgimento di tale attività sono le stesse che valgono per gli altri professionisti.

Per avviare l'attività, l'amministratore deve richiedere la partita Iva entro 30 giorni dall'inizio della stessa utilizzando, se si tratta di persona fisica, il Modello AA9/8 che si può prelevare gratuitamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) nella sezione "Modulistica".

Il codice attività da indicare nel predetto modello è il 68.32.00 – Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi.

Come aprire la partita IVA



Ai fini della corretta individuazione degli adempimenti fiscali da porre in essere da parte dell'amministratore di condomini in materia di imposte sui redditi e Iva è possibile distinguere i seguenti casi:

- esercizio in maniera sistematica, abituale e organizzata dell'attività (ad esempio, chi gestisce più condomini): il reddito è qualificato come reddito di lavoro autonomo e si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva (fatturazione, tenuta dei registri Iva, versamento dell'Iva periodica, dichiarazione, eccetera);
- esercizio abituale di una attività professionale e, contemporaneamente, svolgimento anche dell'amministrazione dei condomini (ad esempio, l'architetto che esercita anche attività di ammi-

nistrazione condominiale): l'attività di amministratore, al pari dell'altra attività, genera reddito di lavoro autonomo; anche in tal caso si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva;

- non esercente arti o professioni, che svolge in via continuativa l'attività di amministratore senza vincolo di subordinazione, senza impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica prestabilita (ad esempio, il condòmino che si occupa della gestione del proprio stabile): l'attività genera reddito assimilato a quello di lavoro dipendente e, ai relativi compensi, si applicano le regole di tassazione proprie del reddito di lavoro dipendente; inoltre, non c'è alcun obbligo ai fini Iva in quanto l'attività è esclusa dal campo Iva;
- se l'attività viene svolta da società di persone o di capitali, nominate amministratori con rappresentanza del condominio, il reddito che le stesse percepiscono è qualificato come reddito d'impresa e si applicano gli obblighi previsti dalle disposizioni Iva.

Disciplina imposte sui redditi e Iva dell'attività di amministratore di condominio

| Modalità di svolgimento dell'attività | Classificazione ai fini delle imposte sui redditi | Soggettività passiva IVA |
|---|---|--------------------------|
| esercizio abituale ed organizzato dell'attività di amministratore di condominio | Lavoro autonomo | SI |
| esercizio abituale di un'attività professionale insieme a quella di amministrazione di condomini | Lavoro autonomo | SI |
| svolgimento dell'attività in via continuativa, al di fuori dell'esercizio di arti o professioni, senza subordinazione, senza impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica prestabilita | Lavoro assimilato a quello dipendente | NO |
| attività svolta da società di persone o di capitali, nominate amministratori con rappresentanza dei condomini | Reddito d'impresa | SI |

I redditi degli immobili di proprietà comune

Ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi, il condominio non assume la qualifica di soggetto passivo d'imposta e non è tenuto a presentare altra dichiarazione se non quella in qualità di sostituto d'imposta (vedi capitoli 2 e 3). Conseguentemente gli immobili che costituiscono oggetto di proprietà comune e che sono imputabili al singolo condòmino in proporzione ai millesimi di proprietà, come esempio i locali per la portineria, l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale e gli altri servizi oggetto della proprietà condominiale, cui è attribuibile un'autonoma rendita catastale, devono essere dichiarati dal singolo condòmino ma soltanto nel caso in cui la quota di reddito a lui spettante per ciascuna unità immobiliare sia superiore a 25,82 euro. Questa esclusione non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi.

Sugli immobili di proprietà comune è inoltre dovuta l'Ici (vedi capitolo 4).

Divisione degli immobili condominiali

Nonostante il condominio si caratterizzi per essere una particolare forma di comunione, generalmente non divisibile, il Codice civile ammette che le parti comuni possano essere oggetto di divisione, purché essa non renda "più incomodo l'uso della cosa a ciascun condòmino".

In caso di divisione di beni immobili condominiali (come posti auto o aree scoperte) in parti che corrispondano per valore alle quote di diritto spettanti a ciascun condòmino, la divisione operata, senza alcun conguaglio, in beni o denaro, non si configura come vendita ma è un "atto di natura dichiarativa", soggetto all'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1%.

Invece, nel caso in cui, nella singola assegnazione di beni a favore di uno o più condòmini, si ecceda rispetto alla quota spettante, l'atto, per la sola parte eccedente, è qualificabile come "trasferimento". Solo se l'eccedenza supera il 5% del valore della quota di diritto, essa è soggetta all'imposta di registro nella misura più gravosa stabilita per i trasferimenti a titolo oneroso.



2. IL CONDOMINIO SOSTITUTO D'IMPOSTA

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).

È pertanto necessario che il condominio abbia un proprio codice fiscale, che deve essere richiesto dal rappresentante del condominio all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presentando, oltre i suoi dati personali, anche il verbale dell'assemblea, da cui si evince la sua nomina. In caso di sostituzione dell'amministratore del condominio sarà cura del nuovo rappresentante comunicare la variazione.

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

Per i condomini con non più di quattro 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 quattro condòmini, per i quali è previsto l'obbligo di nominare l'amministratore, e per quelli con non più di quattro 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.

Condominio – sostituto d'imposta



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.

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.

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.

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 |

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.

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.

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.

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.

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.

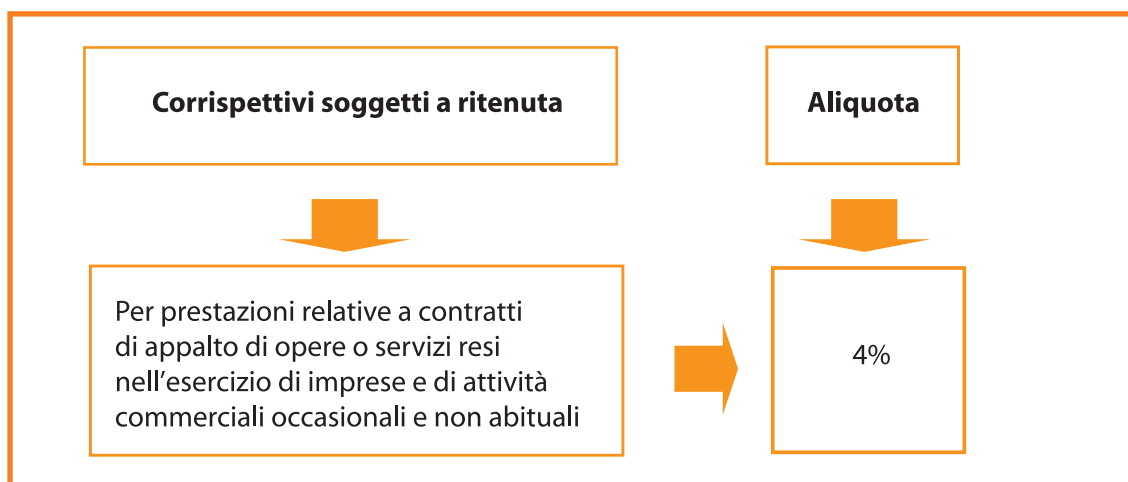
La ritenuta è operata anche se i corrispettivi si riferiscono ad attività commerciali non esercitate abitualmente, qualificabili sotto il profilo tributario, come redditi diversi.

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.

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



ATTENZIONE

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.

Questa tipologia contrattuale 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.

Prestazioni soggette ed escluse dalla ritenuta del 4%

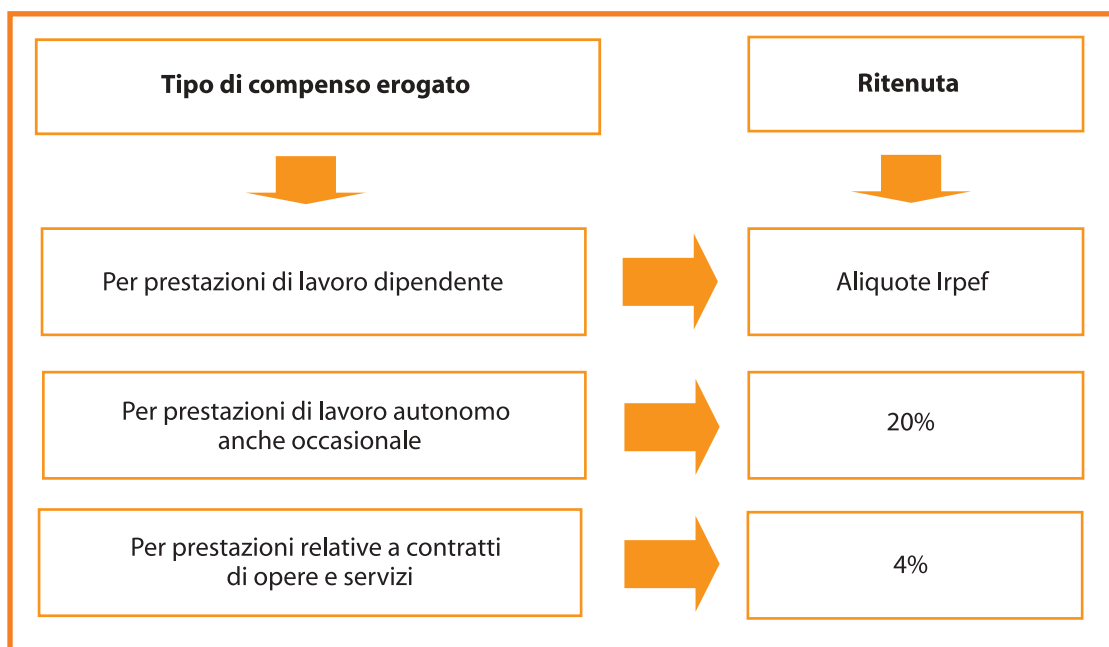
| Tipo di prestazione d'impresa o occasionale oggetto del contratto di appalto | | Ritenuta del 4% |
|---|---|-----------------|
| interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale o degli impianti elettrici e idraulici | → | SI |
| attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio | → | SI |
| 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 | → | NO |
| forniture di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene | → | NO |

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

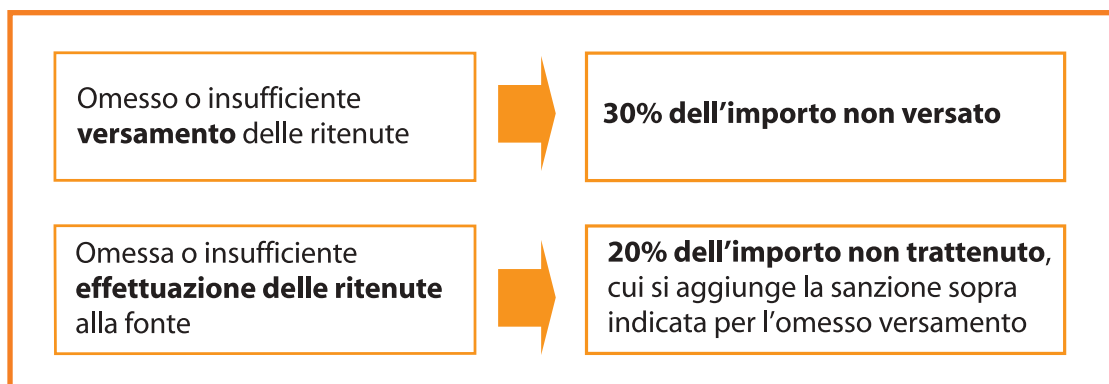
Per il versamento, effettuato tramite mod. F24, devono essere utilizzati i seguenti codici tributo:

- 1019, per i percipienti soggetti passivi dell'IRPEF;
- 1020, per i percipienti soggetti passivi dell'IRES.

Ritenute effettuate e versate dal condominio



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.



3. 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:

- il CUD, se sono stati corrisposti compensi per lavoro dipendente o assimilato;
- 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

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;
- 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 quindi 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 l'attività di consulenza fiscale, egli 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.

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 |

4. L'ICI E I DATI DA COMUNICARE ALL'ANAGRAFE TRIBUTARIA

L'ICI SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO

L'**ICI** (imposta comunale sugli immobili) è un tributo dovuto anche sugli immobili in comproprietà condominiale.

La dichiarazione

Tutti i proprietari (o titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) hanno l'obbligo di dichiarare gli immobili posseduti, mediante la presentazione di un apposito modello, al Comune in cui si trovano gli stessi. Il modello di dichiarazione è approvato annualmente con decreto ministeriale (istruzioni e modello sono reperibili sul sito internet del Dipartimento per le politiche fiscali www.finanze.it).

Per gli immobili condominiali (ad esempio, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere, l'autorimessa, il locale per le assemblee, la lavanderia, il locale per la caldaia, e per gli altri servizi in comune) tale adempimento deve essere espletato, per conto dei condòmini, dall'amministratore.

La dichiarazione è valida anche per gli anni successivi se non si verificano variazioni che comportano un diverso importo dell'imposta da versare.

In caso di variazioni riguardanti la struttura o la destinazione degli immobili, l'amministratore è tenuto a presentare una nuova dichiarazione entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Il versamento dell'imposta

Al versamento dell'ICI 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.

L'ICI deve essere versata in due rate:

- la prima, in acconto, va pagata entro il **16 giugno** ed è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta per l'anno; il calcolo si effettua tenendo conto dell'aliquota dell'anno precedente;
- la seconda rata, a saldo, si versa tra il **1°** e il **16 dicembre** e si calcola applicando l'aliquota deliberata dal Comune per l'anno in corso.

Il pagamento può essere anche effettuato in unica soluzione entro il termine previsto per l'acconto; in tal caso, però, occorre applicare l'aliquota stabilita dal Comune per l'anno in corso.

Tutti i versamenti possono essere eseguiti utilizzando il modello F24 o il bollettino postale presso:

- gli uffici postali;
- gli agenti della riscossione;
- le banche.

ATTENZIONE

Il Comune può disporre modalità di pagamento aggiuntive o sostitutive di quelle indicate (ad esempio, direttamente nelle casse delle tesorerie comunali). Per maggiori informazioni i contribuenti possono rivolgersi ai competenti uffici comunali.

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.

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 quattro 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.

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.

ATTENZIONE

Nel quadro AC non devono essere comunicati:

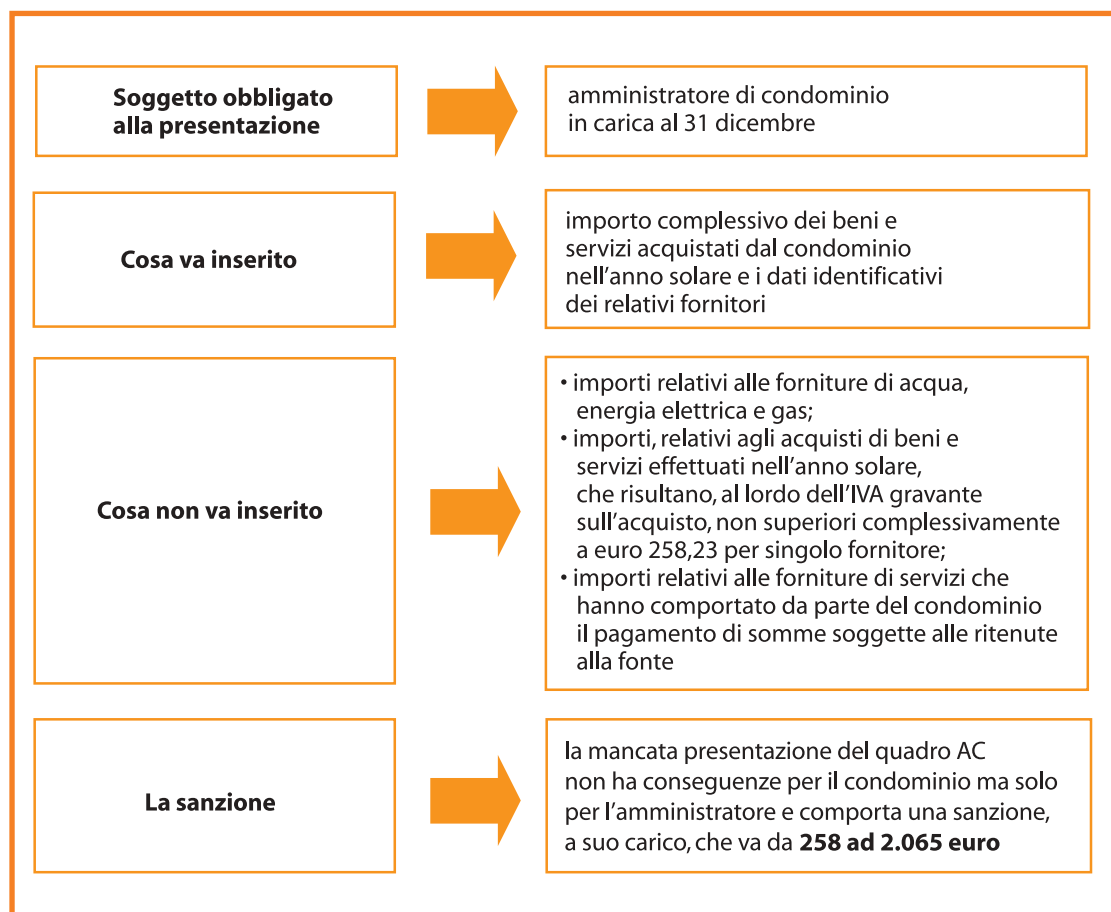
- gli importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- gli importi, relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'IVA gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore. In tal caso non devono 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 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.

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;
- 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.

Comunicazione all'anagrafe tributaria - Quadro AC del Modello Unico





5. 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.

ATTENZIONE

Il disegno di legge finanziaria per il 2008 proroga questa agevolazione fiscale fino al 31 dicembre 2010.

La detrazione è pari al 36 per cento delle spese effettivamente sostenute e si calcola su un limite massimo di spesa di 48.000 euro per ciascun anno.

Dal primo ottobre 2006, tale limite massimo di spesa deve essere riferito alla singola unità immobiliare. Quindi, se il condominio è proprietario di più immobili sui quali ha eseguito i lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare il limite di 48.000 euro per ciascuno di essi.

Inoltre, detto importo non si cumula con le spese eventualmente sostenute da ogni condòmino per interventi di ristrutturazione realizzati nella propria abitazione.

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; tuttavia per gli interventi effettuati da soggetti anziani, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, la detrazione può essere ripartita in un periodo inferiore di tempo rispetto ai dieci anni previsti dalla norma e precisamente in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo per i soggetti di età non inferiore rispettivamente a 75 ed 80 anni.

Inoltre, nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di interventi relativi alla stessa unità immobiliare, iniziati successivamente al primo gennaio 2002, ai fini del computo del limite massimo delle spese detraibili (48.000 euro) occorre tener conto delle spese già sostenute.

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.

ATTENZIONE

Per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, si applica anche l'aliquota Iva agevolata del 10%.

Cosa si deve fare per fruire della detrazione

Per consentire ai condòmini di usufruire della detrazione Irpef il condominio deve osservare determinate regole. In particolare, le operazioni da compiere sono le seguenti:

- a) comunicare all'Agenzia delle Entrate l'inizio dei lavori di ristrutturazione;** la comunicazione va trasmessa prima di effettuare i lavori (o al massimo entro lo stesso giorno) con raccomandata (senza avviso di ricevimento) indirizzata al Centro Operativo dell'Agenzia delle Entrate di Pescara - Via Rio Sparto 21 - 65129 Pescara.

Sul sito internet dell'Agenzia è disponibile il modello da utilizzare per la comunicazione sul quale occorre indicare la data in cui hanno avuto inizio i lavori.

Alla comunicazione va allegata:

- copia della delibera assembleare;
- copia della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Se in seguito l'importo dei lavori eseguiti supera quello inizialmente preventivato, è necessario trasmettere la nuova e ulteriore tabella di ripartizione delle spese allo stesso ufficio che ha ricevuto la comunicazione originaria.

Non si allega, invece la ricevuta di pagamento dell'Ici.



b) inviare una raccomandata con ricevuta di ritorno all'Azienda sanitaria locale competente per territorio; contestualmente alla trasmissione dell'apposito modello all'Agenzia delle Entrate è richiesta anche una comunicazione preventiva alla ASL.

Tale obbligo non sussiste quando le norme che regolano le condizioni di sicurezza nei cantieri non lo richiedono espressamente.

c) effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale; nei bonifici devono essere indicati:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del condominio e quello dell'amministratore;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del beneficiario del bonifico.

ATTENZIONE

Se le spese per i lavori di ristrutturazione superano l'importo di 51.645,69 euro, il condominio deve trasmettere anche una dichiarazione di esecuzione lavori.

La dichiarazione va spedita sempre al Centro Operativo di Pescara e deve essere sottoscritta da un professionista iscritto all'Albo degli ingegneri, o in quello degli architetti o dei geometri (o da chi è abilitato all'esecuzione dei lavori).

Il termine entro cui inviare la dichiarazione è fissato alla data prevista per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui sono stati eseguiti i lavori.

I documenti da conservare

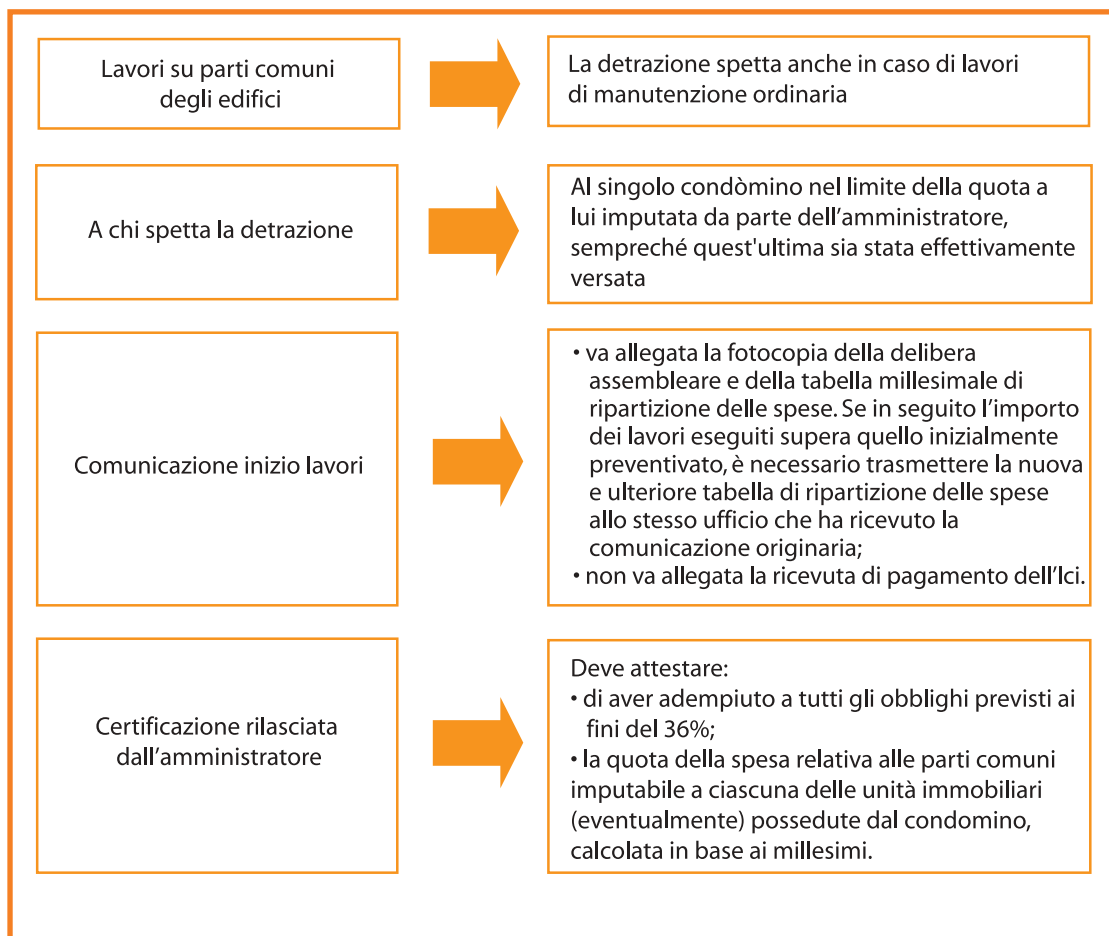
Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il condominio ha l'obbligo di conservare:

- le fatture (o ricevute fiscali) relative alle spese sostenute per la realizzazione dei lavori con l'indicazione del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento;
- la ricevuta del bonifico;
- copia delle comunicazioni trasmesse.

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 condòmino, calcolata in base ai millesimi di proprietà.

Detrazione ristrutturazioni edilizie – Particolarità per i condomini



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.

ATTENZIONE

Il disegno di legge finanziaria per il 2008 proroga le agevolazioni fiscali sulla riqualificazione energetica degli edifici fino al 31 dicembre 2010.

La detrazione Irpef è pari al **55 per cento** delle spese effettivamente sostenute e si calcola su un limite massimo di spesa che varia secondo il tipo di intervento.

La detrazione, che va ripartita in **tre 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.

ATTENZIONE

Oltre alla proroga, il disegno di legge finanziaria per il 2008 prevede che la detrazione possa essere ripartita in minimo tre e massimo dieci quote annuali di pari importo.

Le spese detraibili con gli importi massimi

| INTERVENTO | DETRAZIONE MASSIMA |
|--|---|
| riqualificazione energetica di edifici esistenti | 100.000 euro (pari al 55% di 181.818,18 euro) |
| involucro edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti) | 60.000 euro (pari al 55% di 109.090,90 euro) |
| installazione di pannelli solari | 60.000 euro (pari al 55% di 109.090,90 euro) |
| sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (installazione di impianti dotati di caldaie a condensazione) | 30.000 euro (pari al 55% di 54.545,45 euro) |

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.

In tale ipotesi l'ammontare di 100.000 euro deve ritenersi che costituisca il limite complessivo della detrazione, da ripartire tra i soggetti che hanno diritto al beneficio.

ATTENZIONE

La detrazione del 55% non è cumulabile con quella del 36% per il recupero del patrimonio edilizio, né con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di legge nazionali.

Come previsto per la detrazione sulle ristrutturazioni edilizie, è necessaria l'indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento.

Cosa si deve fare per fruire della detrazione

Per ottenere l'agevolazione fiscale sulle spese energetiche, l'amministratore (o il condòmino che se ne occupa) deve acquisire i seguenti documenti, pena la decadenza dal beneficio:

- **l'asseverazione**, attestante che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti;
- **l'attestato di certificazione energetica**, che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio e deve tener conto di particolari procedure indicate dai Comuni o dalle Regioni; in mancanza di queste procedure, l'attestato può essere sostituito da quello di **"qualificazione energetica"**, che deve essere predisposto in conformità allo schema allegato al decreto 19 febbraio 2007 ed asseverato da un tecnico abilitato;
- **la scheda informativa** relativa agli interventi realizzati, redatta anche questa secondo un apposito schema contenuto nel decreto citato. Per interventi su parti comuni dell'edificio, la scheda deve contenere il codice fiscale del condominio e l'indicazione di chi la trasmette (amministratore o condòmino).

L'attestato di certificazione o di qualificazione energetica e la scheda informativa devono essere trasmesse all'Enea telematicamente (attraverso il sito www.acs.enea.it, ottenendo ricevuta informatica) o per raccomandata, entro sessanta giorni dalla fine dei lavori e, comunque relativamente alle spese sostenute nel 2007, non oltre il 29 febbraio 2008.

L'indirizzo presso cui inviare la documentazione è il seguente:

ENEA, Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile, Via Anguillarese n. 301 – 00123 Santa Maria di Galeria (Roma).

Va indicato il seguente riferimento: Finanziaria 2007, riqualificazione energetica.

Non è necessario, invece, inviare al Centro Operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate la comunicazione preventiva di inizio lavori, come richiesto per le ristrutturazioni edilizie.

Come effettuare i pagamenti

I contribuenti non titolari di reddito di impresa, come nel caso di un condominio, devono fare i pagamenti esclusivamente con bonifico bancario o postale.

Nel bonifico vanno indicati:

- causale del versamento;
- codice fiscale del condominio e dell'amministratore;
- numero di partita Iva o codice fiscale del beneficiario del bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

I documenti da conservare

Tutta la documentazione riguardante gli interventi realizzati va conservata ed esibita all'amministrazione finanziaria, se ne fa richiesta.

In particolare, è necessario conservare:

- il certificato di asseverazione redatto da un tecnico abilitato;
- la ricevuta di invio tramite internet o la ricevuta della raccomandata postale all'ENEA;
- le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi. È bene ricordare che anche l'agevolazione della detrazione del 55% è condizionata all'indicazione in fattura del costo della manodopera utilizzata per la realizzazione dell'intervento;
- la ricevuta del bonifico bancario o postale attraverso il quale è stato effettuato il pagamento;
- la copia della delibera assembleare;
- copia della tabella millesimale di ripartizione delle spese.



6. PER SAPERNE DI PIÙ

- Codice civile, articoli da 1117 a 1139
- Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, art. 23, 25, 25-ter e 32
- Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605, articolo 7
- Decreto del Presidente della Repubblica 10 novembre 1997, n. 445, art. 2, comma 1
- Legge 27 dicembre 1997, n. 449
- Decreto del Ministero delle Finanze del 12 novembre 1998
- Legge del 27 dicembre 2006, n. 296
- Risoluzione del Ministero delle Finanze del 3 agosto 1987, n. 292337
- Circolare del Ministero delle Finanze del 24 dicembre 1992, n. 77
- Circolare del Ministero delle Finanze del 6 novembre 2000, n. 204
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate 14 giugno 2001, n. 55/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 5 febbraio 2007, n. 19/E
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate 7 febbraio 2007, n. 7/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 15 maggio 2007, n. 99/E
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate 31 maggio 2007, n. 36/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 4 giugno 2007, n. 124/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 3 agosto 2007, n. 206/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 16 novembre 2007, n. 334/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 12 dicembre 2007, n. 365/E

I provvedimenti sopra elencati sono consultabili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate:
www.agenziaentrate.gov.it

L'AGENZIA INFORMA N. 6/2007

Periodico bimestrale dell'Agenzia delle Entrate

Direzione Centrale Servizi ai Contribuenti

Settore Servizi ai contribuenti e agli intermediari

Ufficio Pubblicazioni fiscali

Distribuito gratuitamente, fino ad esaurimento,
tramite gli uffici dell'Agenzia delle Entrate

Registrazione del Tribunale di Roma n. 504 del 1° dicembre 2003

Direttore responsabile Aldo Polito

Condirettore Margherita Calabrò

Coordinatore editoriale Camilla Ariete

Redazione a cura dell'Ufficio Pubblicazioni fiscali

Direzione e redazione via Cristoforo Colombo, 426 C/D - 00145 Roma

Progetto grafico Stazione Grafica - Agenzia delle Entrate

Stampa Essestampa - Napoli

Questo numero è stato chiuso in tipografia il 17 dicembre 2007

Per ulteriori informazioni e aggiornamenti: www.agenziaentrate.gov.it

L'Agenzia informa è consultabile anche su www.agenziaentrate.gov.it