

Condominio e fisco

Pagare le tasse è un costo e una scocciatura necessaria per tutti e il condominio non fa eccezione. La grande svolta nei rapporti con il Fisco è avvenuta però solo 12 anni fa, quando il condominio è passato da un gruppo di contribuenti privati uniti da un certo rapporto a una sorta di Ente in sé per sé, dotato di una sua personalità “fiscale” (anche se dal punto di vista delle norme civilistiche resta privo di “personalità giuridica”). In altre parole è divenuto “sostituto d’imposta” nei rapporti con i propri dipendenti e con qualsiasi altro soggetto a cui viene fatto un pagamento.

Non anticipiamo però troppo i tempi e vediamo uno per uno i compiti fiscali del condominio, prima trattando quelli legati alla quotidianità (amministrazione ordinaria) e poi quelli rapportati a eventi eccezionali (lavori straordinari).

Amministrazione ordinaria.

I compiti di amministrazione ordinaria fanno in genere capo all’amministratore (se i condomini sono più di quattro e deve essere nominato) oppure a uno qualsiasi dei condomini stessi, anche a rotazione, se invece la nomina non è necessaria.

Essi consistono innanzitutto nel pagare i tributi ricorrenti, e cioè:

- 1) richiedere l’attribuzione di un codice fiscale proprio al condominio e comunicare all’Agenzia delle entrate ogni cambio di amministratore;
- 2) versare l’eventuale tassa sul passo carraio, se prevista nel Comune;
- 3) versare la tassa o il canone per i rifiuti al Comune per le parti comuni (in genere, quella per i singoli proprietari fa capo a ciascuno di essi);
- 4) comunicare ai condomini la rendita catastale dei locali comuni accatastati autonomamente (per esempio l’alloggio del portiere), o quantomeno a quei condomini per cui, in base ai millesimi di proprietà, la quota spettante di rendita, incrementata del 5%, è superiore a 25,82 euro. Può infatti darsi che nello stesso palazzo alcuni debbano dichiarare tale rendita tra i redditi, e altri no: dipende dai millesimi di proprietà attribuiti a ciascuno. Attenzione: in due casi il limite di 25,82 euro non si applica e la dichiarazione dei redditi sulle parti comuni va fatta comunque: quando l’unità immobiliare in comune è data in locazione e quando si tratta di un negozio.
- 5) Versare l’Ici (l’imposta comunale sugli immobili) per i locali comuni accatastati separatamente. Diversamente per quanto accade per l’Irpef (che viene divisa tra tutti i proprietari), l’Ici è infatti pagata in un’unica soluzione dal condominio al Comune.
- 6) registrare i contratti di locazione di parti comuni., (per esempio l’ex alloggio del portiere), i loro rinnovi, pagando le relative tasse di registro (in genere il 2% del canone annuo). I proventi dei canoni vanno suddivisi invece tra i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà e dichiarati nelle loro singole denunce dei redditi, anno per anno, nella sezione fabbricati.
- 7) L’amministratore deve poi comunicare a tutti eventuali proventi derivanti da concessione d’uso delle facciate (per esempio, tabelloni pubblicitari su muri o impalcature per le ristrutturazioni) e dei tetti (per esempio, antenne telefonini o antenne radiotrasmittenti). Tali proventi andranno entrambi denunciati, proporzionalmente ai millesimi di proprietà, nella dichiarazione dei redditi di ciascun proprietario. Attenzione, però: non nella sezione fabbricati, bensì in quella “redditi diversi”.
- 8) Applicare una ritenuta d’imposta del 20% sui salari o gli onorari dei dipendenti (per esempio il portiere) e dell’amministratore stesso, anche se si tratta di uno dei condomini che fa una prestazione occasionale..
- 9) Comunicare annualmente all’anagrafe tributaria l’ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori” (quadro AC del modello Unico). Sono escluse dalla Comunicazione le spese inferiori a 258,23 euro affrontate con un singolo fornitore, quelle sopportate per le bollette di luce, acqua gas ed elettricità, nonché tutti i dati relativi ai servizi per cui il condominio deve operare la ritenuta d’imposta, di cui abbiamo parlato prima e parleremo poi, per quanto riguarda gli appalti. La circolare delle Finanze 6 novembre 2000, n. 204 chiarisce che, in mancanza di amministratore di condominio, questa comunicazione non è dovuta.

L'obbligo di comunicare l'elenco dei fornitori ricade sull'amministratore che è in carica alla data del 31 dicembre dell'anno cui si riferisce l'elenco.

10) Comunicare, per le parti comuni collegate a utenze, su richiesta dell'azienda distributrice, i dati identificativi catastali (eventuale sezione, numero di foglio, numero di mappale (detto anche particella), subalterno),

La Finanziaria per il 1998 ha stabilito che gli uffici possono richiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale (al limite anche copia del rendiconto di gestione).

Le notizie e i dati non forniti, gli atti, i documenti, i libri e i registri non esibiti o non trasmessi in risposta agli inviti dell'ufficio non possono essere presi in considerazione a favore del contribuente, ai fini dell'accertamento in sede amministrativa e contenziosa. Di ciò, l'ufficio deve informare il contribuente insieme alla richiesta.

Gestione straordinaria

I casi di amministrazione straordinaria sono quasi tutti legati a opere di appalto e comprendono:

1) Applicare una ritenuta del 4% a tutti i contratti d'opera o d'appalto. In pratica, si tratta di tutte le opere di cui il condominio ha bisogno da parte di imprese o artigiani. Quindi gli interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, l'esecuzione di attività di pulizia, la manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio. In casi di lavori in cui il prezzo dei materiali eccede di gran lunga quello della mano d'opera, ed è una semplice prestazione accessoria, la ritenuta non va operata (per esempio il semplice montaggio di una costosa serratura).

Parimenti (è una novità) la ritenuta non 4% non va applicata qualora le opere godano delle detrazioni fiscali del 36 o del 55%, perché in tal caso sarà la banca o la Posta che opereranno una ritenuta del 10% direttamente sui bonifici (decurtati del 20% di Iva forfettariamente, al di là dell'Iva effettivamente applicata). La nuova ritenuta, introdotta articolo 25 decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 (convertito nella legge n. 122/2010) è stata così interpretata dalla Circolare delle Entrate 28/7/2010, n. 40.

2) Applicare una ritenuta del 20% sugli onorari di professionisti esterni incaricati (ingegneri, architetti, geometri che hanno fatto progetti o direzione lavori in appalti, avvocati che hanno lavorato per una causa, tecnici che fanno una certificazione energetica o un'ispezione alle canne fumarie).

3) Gestire le pratiche per le detrazioni del 36% sul recupero o per la detrazione del 55% sul risparmio energetico. A questo proposito saremo più espliciti in seguito.

Le prestazioni come sostituto d'imposta.

Attenzione: sostituto d'imposta non è l'amministratore, bensì il condominio, che ne risponde in prima persona, di fronte al Fisco, in modo solidale. Infatti a ciascun condomino può essere richiesto di versare la ritenuta non pagata: solo in seguito potrà rivalersi contro gli altri condomini. Ciò è vero persino nel caso in cui i condomini abbiano versato regolarmente le spese condominiali e l'amministratore sia fuggito con la cassa, non pagando le ritenute del portiere. Quindi l'amministratore può, tutt'al più, assumersi una funzione analoga a quella di un commercialista che compila, per conto del suo cliente, la dichiarazione dei redditi: sarà responsabile contrattualmente solo nei confronti del cliente-condominio e non verso il Fisco o l'INPS.

Ciò porta la conseguenza che tale ruolo può essere assunto all'amministratore nel suo incarico o attraverso delega assembleare. In caso contrario può anche essere delegato a uno studio esterno, come spesso capita. Non si può quindi costringere l'amministratore a occuparsi di questa responsabilità fiscale, a meno che tale funzione sia contemplata a chiare lettere e per iscritto nel suo incarico. Se non è così, l'amministratore ha eventualmente diritto di chiedere un onorario suppletivo.

Opere straordinarie e detrazioni fiscali. responsabilità

L'esatto contrario capita per le opere straordinarie e le pratiche per le detrazioni fiscali sul recupero. L'amministratore non può rifiutare di eseguire queste prestazioni o pretendere un onorario suppletivo per farlo, magari in percentuale sull'importo delle opere. Questo tipo di responsabilità rientrano a pieno titolo nel suo incarico, che consiste nella tutela delle cose comuni e nel loro miglioramento. Resta possibile (e anche d'uso) concedere con una delibera assembleare all'amministratore un compenso aggiuntivo quando si è di fronte a lavori importanti, allo scopo che se ne curi con particolare diligenza. Ma è una facoltà, non un obbligo dell'assemblea. Negli obblighi di buona amministrazione c'è senz'altro quello di proporre le detrazioni del 36% e del 55% se è possibile avvantaggiarsene: se poi il condominio rifiuta di farlo, problemi suoi. Altrimenti è persino ipotizzabile che l'amministratore sia citato per danni, dal momento che non c'è davvero motivo credibile per non godere di questo risparmio fiscale, a meno che si progetti sin da subito di fare pagamenti "in nero".

Adempimenti burocratici per le detrazioni

Il regolamento di esecuzione della detrazione del 36% (D.M. 18 febbraio 1998 n. 41) impone di allegare alla denuncia di inizio lavori da inviare a Pescara "copia della tabella millesimale di ripartizione delle spese". Implicitamente la circolare delle Finanze n. 57/1998 chiarisce che non basta indicare i millesimi di ripartizione, occorre anche chiarire la quota di spesa competente a ciascuno. Afferma infatti che "Qualora successivamente alla trasmissione della tabella millesimale di ripartizione delle spese l'importo preventivato venga superato, è necessario spedire la nuova tabella di ripartizione delle spese all'ufficio che ha ricevuto la comunicazione".

Ciò, in caso di opere condominiali, accade quasi sempre. Infatti è raro che la spesa preventivata al momento della comunicazione coincida con quella effettivamente sostenuta (in genere si finisce per pagare di più). Peggio ancora: l'incremento della spesa può avvenire più volte nel corso dell'esecuzione dei lavori e riflettersi nel versamento di ciascuna rata di bonifico, in diversi anni di competenza. Per evitare una pioggia di comunicazioni a Pescara, varrebbe la pena che l'amministratore (o chi per lui) si accordasse con l'impresa appaltatrice per un unico conguaglio finale di quanto pagato in più, che coincida con l'invio della tabella millesimale definitiva.

Questo problema non si pone per la detrazione del 55%, per la quale la comunicazione a Pescara non è dovuta.

Ricordiamo infine una regola generale, valida anche per le detrazioni del 36 e del 55% a favore di privati cittadini: a pena della decadenza dell'agevolazione, va indicato in modo distinto in fattura il costo della mano d'opera per i lavori eseguiti. Se a essere coinvolto è un artigiano che lavora in proprio, senza dipendenti, tale obbligo non esiste.

Ogni anno in tempo utile per la presentazione della dichiarazioni dei redditi in cui si richiede la detrazione del 36 o del 55%, l'amministratore è tenuto a inviare copia della relativa documentazione a tutti i condomini.

Tuttavia, per evitare la consegna a ciascuno di pacchi e pacchi di fotocopie, è ben possibile che tutti questi documenti siano sostituiti da una certificazione dell'amministratore che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti (circ.Min. finanze n. 122/1999).

Insieme all'autocertificazione l'amministratore dovrà inviare un documento in cui sia specificata la somma di cui ciascun condomino potrà tener conto ai fini della detrazione stessa.

Ma il vero problema, lamentato da molti amministratori condominiali, e irrisolto dai chiarimenti delle Finanze, è un altro. Come noto, la detrazione è dovuta "per le spese effettivamente sostenute" e il diritto sorge contestualmente al versamento del relativo bonifico. Se nessuna ambiguità sorge per le spese sostenute dal singolo nel proprio appartamento, diversamente accade per il condominio. Cosa succede se un condomino non paga la sua quota delle spese per le opere di recupero del palazzo? Per rispondere, occorre chiarire che è la singola persona fisica responsabile della propria dichiarazione dei redditi, non l'amministratore condominiale. Pertanto non è giusto caricare questo professionista di nuove funzioni di controllo fiscale, che non gli competono per legge. Quindi la

soluzione pratica è che l'amministratore non invii al mancato pagatore la documentazione per la detrazione (che non gli spetta) e, viceversa, rilasci ai condomini adempienti, insieme alla documentazione o alla certificazione sostitutiva, una quietanza dell'avvenuto pagamento delle loro quote relative alle opere ammesse allo sconto fiscale.

Infine, l'Agenzia delle entrate ha più volte chiarito qual è il momento in cui scatta il diritto alle agevolazioni del 36 e del 55%: conta la data dell'apposito bonifico con cui l'amministratore ha versato il dovuto all'impresa appaltatrice, non quella in cui ciascun proprietario ha versato denaro al condominio. Per esempio, se un condomino ha pagato l'opera nel novembre del 2009, ma il bonifico comune è stato fatto solo a gennaio del 2010, la detrazione competerà per il 2010 e potrà essere richiesta solo con la dichiarazione dei redditi presentata nel 2011.