

Ritrutturazioni edilizie: i dubbi sui lavori fatti dal condominio e sulle comunicazioni fatte ad Enea, le STP ed i professionisti senza albo, partecipazioni estere quadro RW...

di [Antonio Gigliotti](#)

Pubblicato il 11 Novembre 2013

...inoltre, i problemi di estromissione immobile strumentale dell'artigiano...le utilissime risposte del dottor Antonio Gigliotti ad alcuni quesiti pervenuti

QUESITO N. 1: Partecipazioni dei senz'albo alle STP

I professionisti cosiddetti “senz'albo” possono partecipare alle STP (società tra professionisti)? E quali altri tipi di società possono creare?

RISPOSTA

La possibilità per i soggetti non organizzati in ordini o collegi di partecipare a una società tra professionisti ex articolo 10, comma 4, della Legge 183/2011, è prevista dalla suddetta norma, secondo la quale, oltre ai soci professionisti, possono esserci soci “non professionisti” per prestazioni tecniche, intendendo in questo senso soci non iscritti a ordini o collegi, che però sono competenti nello svolgimento di attività di carattere tecnico, funzionali e collegate alla prestazione professionale della Stp.

Per essi non sembra valere il divieto di partecipazione a più Stp.

I professionisti non organizzati in ordini o collegi possono anche partecipare alle Stp in funzione di finanziatori della stessa. In tal caso il loro nominativo deve essere comunicato al cliente fin dal primo incontro, come prescrive l'articolo 4 del regolamento sulle Stp, D.M. Giustizia 34/2013, e deve essere

altresì oggetto di informativa specifica l'esistenza di situazioni di incompatibilità che possono riguardare anche loro, quali soci di capitale. In quest'ultima situazione vale il divieto di partecipazione a più Stp.

Il numero e la partecipazione dei professionisti non organizzati in ordini o collegi al capitale di queste Stp deve garantire che il loro voto incida sulle delibere sociali nella misura massima di un terzo.

Pertanto, se, per esempio, i soci della Stp sono tre, di cui due professionisti iscritti a ordini professionali e uno non iscritto, con conferimenti dello stesso valore, lo statuto dovrà prevedere che la validità delle delibere sia condizionata al fatto che entrambi i soci professionisti siano favorevoli.

I professionisti non organizzati, oltre a poter partecipare a STP, dove però hanno limitate possibilità di incidere sulle decisioni della società stessa, possono dare vita a qualunque altro tipo di società, in particolare anche alle società a responsabilità limitata a capitale ridotto di cui agli articoli 44 e 44-bis del D.L. 83/2012, come modificato dalla legge di conversione 134/2012.

SRL a un euro

In base a tale disposizione anche i professionisti senza albo sopra i trentacinque anni potranno costituire questo tipo di Srl con un capitale sociale compreso tra uno e 9.999,99 euro.

In questo caso, la società avrà alcuni specifici obblighi di pubblicità informativa.

In particolare, la denominazione di Srl a capitale ridotto, l'ammontare del capitale sottoscritto e versato, la sede della società e l'ufficio del registro delle imprese presso cui questa è iscritta devono essere indicati negli atti, nella corrispondenza della società e nel suo sito internet.

QUESITO N. 2: Lavori condominiali pagati direttamente dal condomino

Durante dei lavori condominiali, vengono effettuati dei pagamenti anticipati da parte del singolo condomino alla ditta costruttrice.

L'amministratore deve rilasciare la ricevuta al condomino anche per le somme anticipate?

Per ottenere l'agevolazione fiscale del 50%, il condomino deve seguire una procedura autonoma?

Cosa bisogna indicare nel bonifico per non invalidare la richiesta di detrazioni fiscali in caso di pagamento anticipato e diretto da parte del condomino alla ditta costruttrice?

RISPOSTA

La prassi seguita per i lavori condominiali, prevede che le spese siano pagate dall'amministratore e non dai singoli condomini.

Comunque non vi è nessun impedimento al fatto che alcuni condomini possano provvedere direttamente a pagare interamente la propria quota per fruire della detrazione del 50%.

Precisazioni nella delibera assembleare

Nella delibera assembleare dovrebbe essere precisato che alcuni condomini pagano direttamente le spese condominiali indicando la propria quota di tabella millesimale di proprietà delle parti comuni.

L'amministratore poi, nel riparto tra i condomini, riporterà la quota detraibile da ciascuno, e indicherà che una quota parte è stata pagata direttamente da alcuni condomini, in modo che per ciascuno dei condomini venga rispettata la quota di tabella millesimale della proprietà delle parti comuni.

L'amministratore in pratica deve indicare quale quota di spese è stata pagata direttamente dai condomini e quale tramite l'amministratore.

Nel bonifico del singolo condomino dovrà indicarsi il codice fiscale del singolo condomino, il codice fiscale del contribuente, la partita Iva della ditta appaltatrice e la causale di versamento: articolo 16 Bis del TUIR 917/1986.

QUESITO N. 3: Scheda informativa inviata a nome di altri

In un'unità immobiliare a proprietà indivisa vengono sostituiti nel 2012 finestre e infissi. Il costo è stato fatturato e pagato al 50% dai due proprietari, la scheda F da trasmettere all'Enea è stata inviata a nome di uno solo dei proprietari con l'indicazione dei dati totali dell'intervento e con l'annotazione SI al punto 8 ("richiesta anche per conto di altri"). È corretta la procedura adottata visto che nel 730 dell'altro proprietario non è possibile collegare la spesa da lui sostenuta con l'allegato F?

RISPOSTA

La procedura adottata è corretta. Per usufruire della detrazione del 55%/65% è necessario inviare ad ENEA entro 90 giorni dal collaudo (fine lavori) la scheda informativa relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema riportato nell'allegato E del decreto attuativo del 19 febbraio 2007 come modificato dal decreto 7 aprile 2008 o allegato F, se l'intervento riguarda la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari o l'installazione di pannelli solari.

La scheda descrittiva dell'intervento di cui all'allegato F può essere compilata anche dall'utente finale.

La scheda deve contenere:

- i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese;
- i dati dell'edificio sui cui i lavori sono stati eseguiti;
- la tipologia di intervento eseguita;
- il risparmio di energia che ne è conseguito;
- il relativo costo, specificando l'importo per le spese professionali e quello utilizzato per il calcolo della detrazione.

Il contribuente può rettificare, anche dopo la scadenza del termine previsto per l'invio, eventuali errori commessi nella compilazione della scheda informativa.

Si possono correggere ad esempio errori materiali sui dati anagrafici del contribuente e dei beneficiari della detrazione, i dati identificativi dell'immobile oggetto di intervento.

In ogni caso la comunicazione in rettifica della precedente deve essere inviata entro il termine della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione.

Non è necessario rettificare la scheda quando è stato indicato un nominativo diverso da quello dell'intestatario del bonifico o della fattura, o non è stato segnalato che possono avere diritto alla detrazione più contribuenti.

In questi casi è sufficiente che il contribuente che intende avvalersi della detrazione, dimostri i documenti che attestano il sostenimento dell'onere e la misura in cui tale onere è stato effettivamente sostenuto.

Pertanto nel caso di specie posto in domanda, in caso di richiesta di chiarimenti, il fratello che ha concorso alle spese potrà esibire tutta la documentazione probatoria delle spese sostenute senza necessità di rettifica e integrazione della scheda presentata ad ENEA.

Nella dichiarazione dei redditi

In sede di dichiarazione dei redditi invece non dovrà essere indicato nulla di specifico per evidenziare che la scheda informativa sia stata inviata dall'altro contribuente che ha concorso alla spesa.

QUESITO N. 4: Partecipazione in società estera e compilazione del quadro RW

Se una persona fisica possiede una partecipazione estera di importo inferiore a 10.000 euro, va indicata o meno nel modello RW se di importo inferiore alla soglia di euro 10.000?

RISPOSTA

Fermo restando che oggetto del modulo RW è l'indicazione degli investimenti detenuti da soggetti italiani in attività finanziarie o beni detenuti all'estero, la partecipazione va indicata solo se supera la soglia dei

10.000 euro.

Si ricorda che l'obbligo in questione non riguarda le società di capitali, ma solo le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici.

Va detto che il modulo RW verrà a breve rivisto: diventerà più semplice, ma anche più "invasivo", a seguito della Legge europea per il 2013, il cui schema, approvato dal Consiglio dei ministri il 26 marzo 2013, è in attesa dell'esame da parte delle Camere.

L'articolo 10 del disegno di legge, modificando, l'articolo 4 del D.L. 167 del 1990, sopprimerà l'obbligo di compilare la sezione I (riferita ad alcuni trasferimenti da e verso l'estero non collegati ad investimenti all'estero) e la sezione III (trasferimenti da, verso e sull'estero, connessi ad investimenti all'estero), mantenendo solo la sezione II in cui le persone fisiche, le società semplici e gli enti non commerciali residenti in Italia devono indicare l'ammontare delle attività finanziarie e patrimoniali detenute all'estero al termine del periodo d'imposta.

Nel nuovo articolo 4 però scompare la regola che limita l'obbligo di compilare il modulo RW ai casi in cui gli investimenti e le attività finanziarie oggetto di comunicazione eccedano l'importo di 10.000 euro. La scelta dell'estensore della norma è chiara: il regime attuale, infatti consente di non compilare il modulo RW (e di sottrarsi al monitoraggio bancario) a chi sottoscriva o acquisti una partecipazione, anche qualificata, in una società residente all'estero con un investimento non superiore a 10.000 euro; il che può ostacolare l'accertamento da parte del Fisco sulle attività detenute all'estero dal residente per il tramite della società partecipata.

D'altro canto la soppressione della soglia minima d'investimento genera non pochi disagi a chi detiene all'estero investimenti di entità minima senza alcun intento elusivo.

QUESITO N. 5: Estromissione immobile strumentale dell'artigiano

Un artigiano chiude l'attività nel 2013, autofatturandosi il capannone strumentale, riscattato nello stesso anno dopo un leasing di otto anni. Egli ha sempre detratto l'Iva sui canoni. Alla luce delle novità del D.L. 83/2012, può autofatturarsi l'immobile in esenzione Iva, senza che operi il pro-rata ex articoli 19-bis e 19-

bis2, comma 4 del D.P.R. 633/1972? Opera, invece, l'articolo 19-bis2, comma 6? Gli anni mancanti al decennio si calcolano dal riscatto? In tal caso, si dovrà rettificare tutta l'Iva detratta durante l'intero periodo del leasing?

RISPOSTA

L'estromissione dell'immobile strumentale può essere fatta in esenzione da imposta, ma non comporta l'insorgere di pro-rata, in quanto si tratta di operazione occasionale non rientrante nell'attività di impresa, esclusa dal calcolo del volume d'affari ai fini Iva.

Quanto ai canoni di leasing, la questione è controversa.

Sotto il profilo formale, si potrebbe escludere l'obbligo della rettifica, considerato che i canoni sono, ai fini Iva, ritenuti "servizi", per i quali si tiene conto esclusivamente della prima utilizzazione. Questa soluzione trova un'indiretta conferma nella circolare 13/E/2008 dell'Agenzia delle Entrate, in tema di cambio di regime fiscale a seguito dell'ingresso nel regime dei minimi.

Sotto un profilo più sostanziale, invece, potrebbe indurre a una diversa soluzione, in base al principio della parità di trattamento a prescindere dalle modalità di acquisizione della proprietà di un bene (compravendita o contratto di leasing). L'imposta, invece, assolta sul prezzo di riscatto, dovrà essere riversata per i decimi mancanti al compimento del periodo di tutela fiscale. In ogni caso, per gli immobili, la norma prevede che il periodo di tutela fiscale decorre dall'atto di acquisto del bene che per il leasing coincide con la data del riscatto (articolo 19-bis 2, comma 8, del D.P.R. 633/1972).

11 novembre 2013

Antonio Gigliotti