

Il commercialista telematico

“La responsabilità fiscale dell’amministratore di condominio alla luce della Legge Finanziaria 2007”

- parte seconda -

[CLICCA QUI](#) per andare alla prima parte

AVV. MAURIZIO VILLANI
Avvocato Tributarista in Lecce
componente del Consiglio dell’Unione Nazionale
delle Camere degli Avvocati Tributaristi

www.studiotributariovillani.it - e-mail avvocato@studiotributariovillani.it

Il commercialista telematico

-TERZA PARTE -

Condominio ed agevolazioni

3. Bonus sulle ristrutturazioni edilizie agevolate: quadro normativo generale.

Il diritto tributario prevede degli oneri specifici che, pur costituendo impiego di reddito, non sono deducibili dal reddito complessivo, ma danno diritto ad una detrazione dall'imposta, fino alla concorrenza dell'ammontare dell'imposta stessa. Logicamente, questa circostanza si verifica se tali oneri non sono deducibili nella determinazione del singolo reddito (art. 15 D.P.R. 917/1986).

Per quanto concerne gli interventi di recupero sono previste delle detrazioni di carattere temporaneo, in particolare, in questa sede, ci interessa la detrazione speciale prevista dall'art. 1 della legge 27 dicembre 2007, n. 449, che riguarda le ristrutturazioni edilizie degli immobili residenziali e delle loro pertinenze.

Tale detrazione riveste particolare rilievo in relazione alle molteplici spese cui risulta essere applicabile, per un ammontare complessivo pari ad euro 48.000 per unità immobiliare.

La detrazione in oggetto riguarda le seguenti percentuali calcolate sulle spese sostenute:

SPESE SOSTENUTE NEL 1998 E 1999	41%
SPESE SOSTENUTE NEL PERIODO 2000/2005	36%
SPESE SOSTENUTE DAL 1/01 AL 30/09 DEL 2006	41%
SPESE SOSTENUTE DAL 1/10 AL 31/12 DEL 2007	36%

Tabella 3

La Legge Finanziaria 2007 ha, dunque, prorogato per tutto l'anno 2007 la detrazione del 36%.

In particolare, l'art. 1, comma 387, della L. 296/2006, si sostanzia in due previsioni:

Il commercialista telematico

- la lettera a) fa riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali spetta la detrazione Irpef del 36%;
- la lettera b) fa riferimento all'applicazione dell'Iva agevolata del 10% agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica realizzati su fabbricati a prevalente destinazione urbanistica.

A proposito, si deve evidenziare che, nella circolare n. 28/E del 4 agosto 2006, l'Agenzia delle Entrate ha precisato quanto segue: *“il ripristino dell'aliquota IVA 10% è stato reso possibile per effetto dell'emanazione della Direttiva europea approvata il 14 febbraio 2006, che ha prorogato fino al 2010 il regime dell'IVA agevolata sui servizi al alta intensità di manodopera.”*

Il seguente comma 388 dell'art. 1 cit. dispone, altresì, che: *“le agevolazioni di cui al comma 387 spettano a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.”*

Giova, peraltro, precisare che la Finanziaria 2007 ripropone, anche per il 2007, la disposizione contenuta nell'art. 35, comma 35- quater, del D.L. 4.07.2006, n. 223, con la quale per evidenti ragioni di gettito, a decorrere dal 1°ottobre 2006, il limite di spesa di 48.000 euro è stato riferito ad ogni singola abitazione, con la conseguenza che, in caso di più comproprietari dello stesso immobile, detto limite va ripartito tra gli stessi.

L'importo massimo della detrazione IRPEF, da ripartire come detto in 10 anni*, è quindi pari a 17.280 euro (corrispondente al 36% del limite massimo di spesa), per ogni immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi di recupero edilizio. Ai fini del computo del limite massimo annuo di spese agevolate occorre tener conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti, in caso di mera prosecuzione dell'intervento.

* Per i contribuenti proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 anni e a 80 anni, la detrazione del 41% o del 36%, anziché essere frazionata in dieci quote annuali, può essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo.

Il commercialista telematico

Ciascun contribuente ha diritto, quindi, a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione; l'eventuale importo eccedente non può essere chiesto a rimborso, né conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

Considerate le molteplici applicazioni che tale bonus edilizio conviene, appunto, individuare quali detrazioni non sono state oggetto di proroga per il 2007:

- la disposizione che consentiva la detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari, site in fabbricati interamente recuperati da imprese di costruzione o ristrutturazione, oppure da cooperative edilizie;
- la disposizione che prevedeva la detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute per l'effettuazione di interventi di tutela, manutenzione e salvaguardia di aree boschive contro rischi di dissesto idrogeologico.

Deve essere, ulteriormente, ribadito che la detrazione del 36% avrà applicazione anche nel 2007, solo a condizione che nella fattura (anche di acconto) emessa dal soggetto, che ha effettuato l'intervento di recupero, sia separatamente evidenziato il costo della manodopera (art. 1, comma 388, L. 296/06).

A proposito, si ricorda che il Ministero dell'economia e delle finanze, nel rispondere ad un'interrogazione parlamentare, ha chiarito che in fattura deve essere evidenziato *“...sia il costo della manodopera impiegata direttamente, sia quello della manodopera impiegata da eventuali appaltatori o subappaltatori, secondo l'ammontare da questi ultimi comunicato...”*.

Siffatto chiarimento, inutile dire, riveste grande interesse, stante il fatto che la mancata indicazione in fattura della manodopera impiegata comporta la decadenza dall'agevolazione fiscale e, dal 1° gennaio 2007, fa perdere, altresì, il diritto all'IVA agevolata del 10%.

Tuttavia, secondo l'Amministrazione finanziaria, il costo della manodopera in fattura può essere indicato quale dato complessivo, senza che sia necessaria una evidenziazione puntuale in ordine ai singoli dipendenti impiegati.

Il commercialista telematico

Inoltre, si precisa che nel caso di una ditta individuale, che renda la prestazione di servizio con l'attività del solo titolare, non andrà indicato alcun costo per la manodopera da lui prestata. Di tale circostanza dovrà essere fatta menzione nella fattura emessa.

Nel caso di un'impresa con dipendenti, in cui anche il datore di lavoro partecipa alle fasi di lavoro, in fattura dovrà essere specificato il costo della manodopera impiegata, al netto del costo riferibile al proprio apporto di lavoro.

Infine, la norma deve intendersi applicabile anche alle ipotesi riconducibili alle cessioni di beni con posa in opera.

3. 1. Soggetti beneficiari dell'agevolazione fiscale.

La detrazione IRPEF è fruibile da chiunque sia assoggettato all'imposta, residenti o meno nel territorio dello Stato, che possieda o detenga l'immobile interessato dagli interventi agevolabili e che ha sostenuto le relative spese.

I soggetti beneficiari del c.d. bonus edilizio del 36% sono dunque:

- il proprietario o il nudo proprietario dell'immobile;
- il titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- il locatario (chi prende in locazione l'immobile);
- il comodatario (chi riceve in uso gratuito l'immobile);
- gli imprenditori individuali, anche in forma di impresa familiare, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o fra i "beni merce";
- i soci di società semplici, di S.N.C. o di S.A.S., purché sussistano le medesime condizioni previste per gli imprenditori individuali.
- i soci di cooperative a proprietà divisa o indivisa;

Inoltre, anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto della ristrutturazione agevolata ha diritto alla detrazione, sempre che sostenga le spese e le fatture e i bonifici bancari o postali siano a lui intestati.

Il commercialista telematico

In tal caso, la detrazione spetta anche se le autorizzazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che ne beneficia.

Vi sono, poi, una serie di ipotesi particolari che peraltro ricorrono sovente nella prassi contrattuale e non.

In primo luogo, nel caso in cui l'immobile, sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio agevolato, venga ceduto per atto tra vivi prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate viene trasferito all'acquirente dell'immobile solo se si tratta di persona fisica.

Ancora, nell'ipotesi di un contratto preliminare di vendita, il futuro acquirente dell'immobile ha diritto alla detrazione nel caso in cui sia stato immesso nel possesso ed esegua gli interventi a proprio carico.

In tal caso occorre che:

- il preliminare di vendita sia stato registrato presso l'Ufficio competente;
- l'acquirente indichi gli estremi di registrazione nell'apposito spazio del modello di comunicazione per la detrazione.

Può usufruire dell'agevolazione fiscale anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle sole spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati.

In ultimo, può accadere che, in caso di morte del contribuente titolare di diritti sull'immobile oggetto dell'intervento di recupero edilizio agevolato, il diritto a godere delle quote residue della detrazione si trasmetta solo all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Le spese detraibili, nel limite di Euro 48.000, sono quelle sostenute per:

- oneri di urbanizzazione;
- progettazione dei lavori;
- esecuzione dei lavori;
- acquisto di materiali;

Il commercialista telematico

- relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- perizie e sopralluoghi;
- Iva, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- altre prestazioni professionali richieste;
- altri eventuali costi inerenti agli interventi.

Non rientrano, invece, tra le spese che danno diritto alla detrazione:

- gli interessi passivi pagati per mutui, anticipazioni o scoperti di c/c, stipulati per sostenere le spese di recupero edilizio;
- i costi di trasloco o di custodia in magazzino dei mobili per il periodo di esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

3. 2. Interventi agevolabili.

Hanno diritto all'agevolazione fiscale le spese sostenute per:

- interventi di recupero edilizio di cui alla lett. a), b), c) e d), art. 31, L. 5.8.1978, n. 457, vale a dire manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali;
- interventi di recupero edilizio di cui alle lett. b), c) e d), art. 31, L. 457/1978, vale a dire manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, realizzati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurale, e sulle loro pertinenze;
- eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto ascensori, montacarichi, ecc.;
- opere finalizzate alla cablatura di edifici, al risparmio energetico, al contenimento dell'inquinamento acustico e alla sicurezza statica ed antisismica;
- interventi di messa a norma degli edifici;
- opere interne;
- realizzazione di autorimesse o posti auto.

Il commercialista telematico

Possono avvalersi dell'agevolazione fiscale anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati. In tal caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, sempre che le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Tale adempimenti riguardano :

- redazione della documentazione obbligatoria per comprovare la sicurezza statica dei fabbricati, nonché realizzazione degli interventi per l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di illeciti da parte di terzi;
- opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- esecuzione di interventi sugli immobili atti a favorire la mobilità interna ed esterna della persona portatrice di handicap;
- spese sostenute per gli interventi di bonifica dell'amianto.

3.3. Condominio e bonus del 36% sulle ristrutturazioni edilizie.

Dopo aver illustrato la disciplina generale del sistema di agevolazioni fiscali previsto dall'art. 1 della legge 449/1997, così come si presenta alla luce della Finanziaria 2007, è bene contestualizzarla rispetto alle problematiche del condominio.

Innanzitutto, si deve evidenziare che nel caso di interventi di ristrutturazione condominiali, colui che gode della agevolazione è il singolo contribuente e non il condominio, pertanto sarà il singolo a dover chiedere il bonus fiscale sulla dichiarazione dei redditi.

Considerato che le opere condominiali che beneficiano del succitato bonus sono molteplici è agevole individuare quelle che, al contrario, non rientrano nel regime agevolativo.

Ed infatti, il bonus del 36% non opera per i lavori su parti comuni dei condomini a prevalenza di superficie commerciale. Per essi infatti, hanno diritto allo sconto solo i proprietari di unità residenziale. Se il condominio però è soprattutto residenziale,

Il commercialista telematico

hanno diritto alla detrazione anche i proprietari d'uffici, negozi, magazzini e laboratori, purchè siano soggetti passivi dell'Irpef: niente S.R.L. ed S.P.A, quindi.

La detrazione non opera neanche per i lavori su parti comuni che non siano "fabbricati" o loro accessori: nel caso di costruzione di un muretto o di un cancellata di cinta lo sconto fiscale è, invece, fruibile. Diversamente, giardini, nuovi impianti di irrigazione, potatura, taglio di alberi e quanto di affine ad essi non saranno agevolati.

Per quanto riguarda, invece, i locali condominiali, quali la portineria, la lavanderia, riscaldamento ecc. , nonché gli impianti comuni, secondo una certa interpretazione del Ministero delle Finanze sarebbero da ricomprendere tra le opere agevolate. Ciò, anche in virtù dell'inserimento nel bonus delle opere per la sicurezza degli impianti, per il risparmio energetico, per l'isolamento acustico, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per la sicurezza anti- ladri.

In questo modo, è facile dimostrare che i lavori di ristrutturazione, *rectius* di adeguamento, rientrano a pieno titolo nella normativa. Rimarrebbero esclusi soltanto le guardiole non addette ad abitazione del portiere, i sottotetti comuni usati come stenditoi, ed in ultimo gli ascensori di nuova costruzione, se non hanno le caratteristiche di essere idonei al trasporto di portatori di handicap.

Di seguito, la tabella riassuntiva degli interventi edilizi operabili in condominio:

OPERA	TIPO DI OPERA	SCONTO 36%	IVA %	TITOLI ABILITATIVI
IMPIANTO ASCENSORE Nuovo ascensore interno adatto al trasporto di portatori di handicap	Manutenzione straordinaria	Si	4	DIA
Nuovo ascensore interno non adatto al trasporto di portatori di handicap	Manutenzione straordinaria	NO	10	DIA
Riparazione ascensore Esistente	Manutenzione ordinaria	dipende	10	NESSUNO
MURI, PAVIMENTI, SOFFITTI Rifacimento intonaci e tinteggiature esterne con colori e materiali diversi da quelli esistenti	Manutenzione straordinaria	SI	10	DIA

Il commercialista telematico

Rivestimenti e tinteggiature parti esterne senza modifiche ornamentali, colori, materiali	Manutenzione ordinaria	SI	10	NESSUNO
Opere di manutenzione ordinaria locali interni condominiali Salvo l'alloggio portiere	Manutenzione ordinaria	NO	10	NESSUNO
SCALE Manutenzione, ricementazione, sostituzione piastrelle scale e pianerottoli	Manutenzione ordinaria	SI	10	NESSUNO
OPERE ESTERNE ALL'EDIFICIO CONDOMINIALE Riparazione cancelli e recinzioni	Manutenzione ordinaria	SI	10	NESSUNO

3. 4. Adempimenti formali - sostanziali del contribuente.

Acclarato che gli interventi di recupero agevolabili sono molteplici, giova sottolineare che, ai fini del godimento della detrazione Irpef sulle spese per interventi di recupero edilizio, i contribuenti sono tenuti ad osservare una serie di adempimenti, che sebbene possano apparire meramente formali hanno, altresì, risvolti sostanziali.

Ed infatti, le spese, affinché siano detraibili, debbono essere versate con apposito bonifico bancario o postale da cui risulti:

- la causale del pagamento;
- il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale e numero di partita Iva del beneficiario del pagamento. Se vi sono più soggetti che sostengono la spesa e intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutti coloro che sono interessati al beneficio fiscale.

In particolare, per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio, è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che provvede al pagamento.

E' consentito utilizzare una modalità di pagamento diversa dal bonifico bancario per le spese relative agli oneri di urbanizzazione, alle ritenute d'acconto operate sui compensi corrisposti ai professionisti, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori.

Il commercialista telematico

Inoltre, le istruzioni del modello 730 del 2007 precisano che la data della fattura rileva al fine di determinare per quale anno la spesa deve considerarsi detraibile.

In tal modo si possono identificare quali spese di ristrutturazione siano da imputare al 2006 e quali al 2007. Parimenti, la detrazione per le opere imputate al 2006 sarà pari al 41%, mentre quella per gli interventi operati nel 2007 si attesterà sul 36% (come suindicato nella tabella 3).

L'indicazione della data della fattura rileva, altresì, ai fini della determinazione della aliquota IVA da versare: il 20% sulle fatture emesse fino a tutto settembre 2006 e il 10% successivamente.

Prima dell'inizio dei lavori, il contribuente che intende beneficiare della detrazione dovrà inviare, con apposita raccomandata, la comunicazione di inizio lavori redatta su apposito modello (approvato con Provv. Ag. Entrate 17.3.2006) che si può reperire presso gli Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate o nel sito www.agenziaentrate.it.

In particolare, il modello, suddiviso in quattro sezioni, va compilato nel seguente modo:

- dati del dichiarante: in questa sezione vanno indicati il codice fiscale e i dati anagrafici del soggetto che trasmette la comunicazione; inoltre, va barrata la casella corrispondente alla posizione giuridica del soggetto rispetto all'immobile ("possessore", "detentore" o "contitolare").

Nel caso di interventi eseguiti su parti comuni di edifici residenziali, vanno indicati il codice fiscale e i dati anagrafici della persona fisica che trasmette il modello (quelli dell'amministratore per esempio) e nell'apposito spazio il codice fiscale del condominio; deve, inoltre, essere specificato, barrando la relativa casella, se il soggetto che trasmette il modello è l'amministratore del condominio o uno dei condomini.

- Dati dell'immobile: in questa sezione è richiesta l'indicazione dei dati relativi agli immobili (sui quali sono eseguiti i lavori), rilevabili dal certificato catastale o dall'atto di compravendita. In mancanza dei dati catastali

Il commercialista telematico

identificativi dell'immobile, vanno indicati gli estremi della domanda di accatastamento. Se i lavori sono eseguiti dal locatario o dal comodatario, vanno indicati gli estremi dell'atto di registrazione del contratto di locazione o di comodato;

- dati relativi ai lavori di ristrutturazione: in questa sezione va indicata la data di inizio dei lavori di ristrutturazione e deve essere barrata la casella "comunicazione ASL" se, ai sensi delle vigenti norme in materia di sicurezza dei cantieri, risulta obbligatoria la presentazione della comunicazione di inizio lavori alla competente ASL;
- dati relativi alla documentazione: in questa sezione devono essere barrate le caselle relative alla documentazione allegata.

In luogo della trasmissione della documentazione prevista, il contribuente può rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante il possesso della stessa e la disponibilità ad esibirla o trasmetterla su richiesta degli Uffici finanziari.

In sostanza, il contribuente deve, innanzi tutto, barrare le caselle relative ai documenti posseduti e, se allega detti documenti al modello, deve barrare la corrispondente casella. Se, invece, ricorre alla dichiarazione sostitutiva, deve barrare, ovviamente, la casella corrispondente.

Nel caso specifico del condominio, anche della comproprietà, contitolarità di diritti reali o coesistenza di più diritti reali su uno stesso immobile, con più contribuenti che, avendo sostenuto le spese, intendono fruire della detrazione, il modulo, con allegata la documentazione può essere trasmesso da uno soltanto di essi.

Va precisato che devono essere trasmesse tante comunicazioni quante sono le unità immobiliari sulle quali sono eseguiti i lavori e per ogni abilitazione amministrativa.

La comunicazione (per tutte le Regioni italiane e le Province autonome) deve essere inviata al seguente indirizzo: Agenzia delle Entrate - Centro Operativo di Pescara - Via Rio Sparto, n. 21, 65100 Pescara.

Il commercialista telematico

Infine, a cura dei soggetti interessati alla detrazione, deve essere inviata, all'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, una comunicazione con raccomandata A.R. contenente:

- le generalità del committente dei lavori e l'ubicazione degli stessi;
- la natura dell'intervento da realizzare;
- i dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- la data di inizio dell'intervento di recupero edilizio.

La comunicazione non deve essere effettuata nei casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza dei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'Asl.

La documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento del bonus fiscale deve essere conservata. Pertanto, dovranno essere depositati presso l'amministratore ed esibiti a richiesta degli uffici finanziari e dei condomini, i quali hanno diritto alla verifica, i seguenti documenti:

- ricevuta dei bonifici di pagamento;
- fatture;
- ricevute di pagamento ICI sui locali condominiali (portineria, garage) per gli anni dal 1997 in poi;
- se la documentazione all'Asl non è obbligatoria, la dichiarazione da parte dell'impresa esecutrice dei lavori di rispetto delle obbligazioni contributive e di sicurezza dei lavori. Non è un documento prescritto, ma tornerà utile per non perdere la detrazione qualora l'impresa non rispetti gli obblighi contributivi e di sicurezza sul lavoro.

Il commercialista telematico

3. 5. Ancora agevolazioni fiscali: il bonus energia.

La detrazione fiscale del 55% sul risparmio energetico è stata, invece, prevista dal comma 348 dell'art. 1 della Legge Finanziaria (L. 296/2006), e successivamente regolata con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

È bene evidenziare che tale tipo di agevolazione prevede investimenti piuttosto cospicui, nonché un consistente aggravio delle certificazioni previste, con il necessario coinvolgimento dei tecnici specializzati.

Ciò comporta che l'iter per ottenere la detrazione IRPEF sul risparmio energetico, a fortiori, dovrà essere lo stesso previsto per il bonus edilizio.

Una differenza sostanziale rispetto al regime agevolativo del 36% consiste nella dilazione del beneficio in tre rate annuali, anziché in dieci, con un tetto massimo di spesa che può raggiungere anche i centomila euro, quindi fino ad un massimo di 55mila euro di sconto fiscale (tradotto in 18.333 euro l'anno).

Certamente, tale sconto è piuttosto vantaggioso per le opere condominiali, soprattutto se il committente dell'opera percepisce un buon reddito e quindi è un soggetto fiscalmente rilevante. In questo caso, infatti, il rischio che tale bonus fiscale diventi ad esclusivo appannaggio di contribuenti benestanti viene eliminato a priori, poiché la spesa delle opere agevolate potrà essere divisa pro- capite.

Di particolare interesse per il condominio sarà la possibilità di usufruire dello sconto fiscale per la sostituzione di caldaie. Il tetto di spesa per tale opera è determinato in 30mila euro. I parametri tecnici richiesti sono piuttosto elevati, quindi impegnativi anche dal profilo economico. Tale intervento sarà, perciò, ammortizzabile almeno in 5 o 6 anni, nonostante la detrazione IRPEF.

Oltre alla sostituzione di caldaie, si potranno eseguire anche opere di instaurazione di pannelli solari, di coibentazione delle strutture, nonché interventi di riqualificazione energetica globale.

A differenza dello sconto fiscale del 36%, il bonus sull'energia è esteso anche agli edifici non residenziali, nonché ai titolari di reddito di impresa.

Il commercialista telematico

Pertanto, l'agevolazione è destinata anche in favore di condomini all'interno dei quali vi siano negozi, uffici, laboratori, magazzini.

Tuttavia, sebbene sia riscontrabile la tendenza ad estendere l'ambito soggettivo ed oggettivo di applicazione della detrazione sull'energia, probabilmente in ossequio ad un preponderante e quanto mai attuale interesse alle tematiche ambientali, si possono riscontrare alcune falle nel regime agevolativo suesposto.

Innanzitutto, gli edifici oggetto dell'opere agevolate devono essere esistenti alla data del 31 dicembre 2006. Gli edifici di nuova costruzione possono beneficiare della detrazione, purchè di volumetria superiore a 10mila metri cubi.

In secondo luogo, vi è la questione dei tempi piuttosto stringenti cui è subordinata la concessione della detrazione del 55%. Ed infatti, la detrazione è concessa solo per le opere pagate, *rectius* realizzate, nel corso del 2007, ciò comportando il rischio di iniziare lavori piuttosto impegnativi e costosi e rendersi conto, in corso d'opera, che non si potrà usufruire in tutto od in parte dello sconto fiscale preventivato. Invero, si potrebbe paventare il pericolo che, finanche i bonifici versati nel 2007, non vengano detratti, in virtù del fatto che l'agevolazione scatta solo se i lavori saranno terminati entro febbraio 2008 e solo entro la fine di tale mese, sarà possibile inviare all'Enea la documentazione richiesta (l'attestato di certificazione o qualificazione energetica).

Pertanto, chiunque decida di dare inizio alle ambiziose opere di riqualificazione energetica di edifici, la cui realizzazione è subordinata al rispetto di parametri piuttosto rigidi (e che tenderanno ad irrigidirsi sempre più), deve sperare che la suesposta agevolazione sia, analogamente al bonus del 36%, oggetto di proroga.

3.6. La responsabilità dell'amministratore condominiale in relazione alle agevolazioni fiscali.

Nel capitolo precedente si è già precisato come la detrazione possa essere richiesta con comunicazione di inizio lavori sia dall'amministratore condominiale, sia da uno

Il commercialista telematico

dei condomini, riportando sulla stessa il codice fiscale del condominio o del singolo richiedente.

Nella generalità dei casi, dunque, sarà l'amministratore (se nominato) ad occuparsi di siffatte incombenze, che peraltro rientrano a pieno titolo fra le competenze a lui assegnate ex lege (art. 1131 cod.civ.): tutela e conservazione delle cose comuni.

Da tale circostanza si desume che l'amministratore, nell'adempiere alla richiesta di siffatte agevolazioni, non avrà diritto ad un compenso suppletivo, salvo chiedere un rimborso spese per le eventuali spese sostenute in più (raccomandate, fotocopie, ecc.)

La corresponsione di un onorario aggiuntivo sarà, tuttavia, prevista qualora l'amministratore si faccia, altresì, carico di coordinare i lavori. Si deve ritenere, infatti, che tale attività di coordinamento non rientri nelle sue competenze, cosicché in tal caso l'onorario sarà dovuto, nonché potrà essere ricompreso fra le spese detraibili.

Per quanto riguarda le fatture da pagare per lo svolgimento dei lavori, giova ribadire alcuni particolari cui l'amministratore (o chi per lui) dovrà fare attenzione:

- dal 4 luglio 2006, qualora ad eseguire i lavori sia un'impresa con dipendenti, sulle fatture va evidenziato il costo della manodopera, pena la perdita della detrazione;
- dal 1° gennaio 2007 si dovrà trattenere il 4% di ritenuta (vedi capitolo 2.3.);
- dal 1998 va trattenuto il 20% di ritenuta fiscale sulle fatture di direttore dei lavori e progettista (oltre che dell'amministratore).

Come già affermato precedentemente, la detrazione è concessa a beneficio del singolo condomino e non a tutto il condominio, da qui discendono importanti conseguenze relativamente alla responsabilità dell'amministratore.

Innanzitutto, l'amministratore non deve controllare, ai fini dell'ottenimento della detrazione, la dichiarazione dei redditi compilata da ciascun condomino-contribuente.

L'amministratore, quindi, non ha responsabilità alcuna rispetto ai condomini morosi.

Questi non deve, nemmeno, farsi carico di dichiarare la morosità al Centro Servizi di

Il commercialista telematico

Pescara, anche per evitare confusione, qualora il singolo moroso si ravvedesse, versando quanto dovuto prima dell'invio della dichiarazione.

Ciò che rimane nella sfera di controllo dell'amministratore, invece, sarà la facoltà di non inviare al moroso la documentazione per applicare la detrazione, quanto meno fino a debito saldato, fermo restando l'obbligo di denuncia alle Finanze nel caso di controlli.

Certamente, può accadere che gli altri condomini si facciano carico delle spese imputabili al moroso, considerata la solidarietà che li lega in relazione al credito maturato dalle imprese e dagli artigiani che hanno eseguito i lavori.

In questo caso, essi non hanno possibilità di scontare in detrazione il surplus versato; magra consolazione, essi saranno titolari di un diritto di credito nei confronti del vicino moroso.

Certamente, non potranno addebitare alcuna responsabilità all'amministratore condominiale, in capo al quale non vige l'obbligo di controllare gli adempimenti delle obbligazioni pecuniarie dei condomini.

- SEZIONE QUARTA -

4. Regimi fiscali applicabili all'amministratore condominiale.

L'amministratore di condominio ha un'ampia scelta di regimi contabili se svolge l'attività in qualità di professionista individuale, mentre nel caso in cui l'attività sia svolta attraverso una società si potranno applicare esclusivamente i seguenti regimi:

- semplificato e ordinario per le società di persone;
- esclusivamente il regime ordinario alle società di capitali.

Posta questa premessa di seguito si analizzano i diversi regimi contabili possibili per un professionista individuale.

Il commercialista telematico

4.1. Regime ordinario.

Per tutti i professionisti e gli artisti è previsto come regime naturale, a prescindere dal volume d'affari conseguito nell'anno precedente, quello della contabilità semplificata. Il regime della contabilità ordinaria può essere scelto solo su opzione. L'opzione ha effetto dall'inizio del periodo di imposta nel corso del quale è esercitata fino a quando non è revocata e in ogni caso per il periodo stesso e per i due successivi. Il regime contabile ordinario prevede la tenuta dei seguenti libri:

- registro cronologico;
- registri Iva (onorari e acquisti).

4. 2. Regime semplificato

E' il regime naturale di tutti i professionisti. Il regime contabile semplificato prevede, in alternativa, la tenuta dei soli registri Iva (integrati con gli incassi e i pagamenti), dove andranno segnate anche tutte le operazioni non soggette a registrazione per tale imposta, ma rilevanti per la determinazione del reddito di esercizio.

I registri Iva:

- onorari (fatture emesse) con sezione Irpef;
- acquisti (spese) con sezione Irpef;
- la tenuta dei registri Iva e del registro Irpef degli incassi e pagamenti.

4. 3. Regime supersemplificato.

Vi può accedere l'amministratore ex art. 3, commi da 165 a 170, della L. 23.12.1996, n. 662:

- a) che non ha realizzato un volume di affari superiore a Euro 15.493,71;
- b) che non ha effettuato acquisti per un ammontare superiore a Euro 10.329,14;
- c) che non utilizza beni strumentali di costo complessivo al netto degli ammortamenti superiore a Euro 25.822,84;
- d) che non ha corrisposto a dipendenti o altri collaboratori stabili compensi superiori al 70% del volume d'affari di cui alla lett. a).

Il commercialista telematico

La semplificazione riguarda gli adempimenti contabili e si traduce nella possibilità di una registrazione complessiva delle fatture emesse o degli acquisti (distinte per aliquota) oppure in sostituzione nella compilazione di un apposito prospetto.

4. 4. Regime forfetario e regime agevolato per nuove attività.

Il Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, come modificato dall'allegato alla L. 02.12.2005, n. 248, con decorrenza dal 01.01.2007, ha stabilito l'abrogazione del regime forfetario, previsto per i contribuenti marginali ai sensi dell'art. 3, commi da 171 a 184 della legge n. 662/1996.

Occorre precisare che l'abrogazione del suesposto regime forfetario è cosa ben diversa dal regime per le nuove attività produttive di cui alla legge 23.12.2000, n. 388, che resta attivo.

L'art. 13 della L. 388/2000 prevede un regime agevolato per le persone fisiche che hanno iniziato un'attività di lavoro autonomo o d'impresa dal 1° gennaio 2001.

L'agevolazione consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche pari, per le nuove attività, al 10%, e in una massiccia semplificazione degli adempimenti.

Condizioni per potere accedere al beneficio:

- non avere esercitato negli ultimi tre anni attività artistica o professionale ovvero d'impresa, anche in forma associata o familiare;
- l'attività da esercitare non deve costituire, in nessun modo, una mera prosecuzione di altra precedentemente svolta sotto forma di lavoro dipendente o autonomo, escluso il caso del periodo di pratica obbligatoria ai fini dell'esercizio di arti o professioni;
- l'ammontare dei ricavi non deve essere superiore a Euro 30.987, 41 per le imprese aventi per oggetto prestazioni di servizi, ovvero a Euro 61.974, 83 per le imprese aventi per oggetto altre attività;

Il commercialista telematico

- gli obblighi previdenziali, assicurativi e amministrativi devono essere regolarmente adempiuti.

Il regime agevolato per le nuove iniziative imprenditoriali o di lavoro autonomo ha durata massima di tre anni e si applica per il primo periodo d'imposta in cui ha inizio l'attività e per i due successivi. Chi intende avvalersene comunica la scelta in sede di presentazione della dichiarazione di inizio attività di cui all'art. 35 D.P.R. 633/1972, utilizzando l'apposito modello.

La scelta operata vincola il contribuente per almeno un periodo d'imposta e può essere revocata, dandone comunicazione a un Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate. Il reddito oggetto di tale regime agevolato non è assoggettabile a ritenuta d'acconto.

Per effetto della disposizione contenuta nell'art. 13 c. 6, della L. 388/2000, i soggetti che adottano il regime agevolato sono esonerati:

- a) dalla tenuta delle scritture contabili prescritte dalla legislazione in materia di imposte dirette, dell'Irap e dell'Iva;
- b) dall'effettuazione delle registrazioni contabili rilevanti ai fini di dette imposte;
- c) dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'Iva.

Si decade dall'agevolazione quando i ricavi superano del 50% il limite previsto. In questo caso, il reddito prodotto, a decorrere dallo stesso periodo d'imposta, sarà assoggettato a tassazione ordinaria.

4. 5. Regime agevolato per le attività marginali.

E' previsto dall'art. 14, della L. 23.12.2000, n. 388 e riguarda le persone fisiche esercenti attività per le quali risultano applicabili gli studi di settore.

L'agevolazione consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche pari al 15% e in una massiccia semplificazione degli adempimenti.

Condizioni per accedervi sono:

Il commercialista telematico

- ricavi e compensi del periodo d'imposta precedente di ammontare non superiore al limite individuato con appositi decreti ministeriali, tenuto conto delle dimensioni medie degli operatori del settore. Tale limite, differenziato in relazione ai diversi settori di attività, non può comunque essere superiore a Euro 25.823;
- per accedervi occorre presentare un apposito modello all'Ufficio delle Entrate competente in ragione del domicilio fiscale entro il mese di gennaio dell'anno a decorrere dal quale si intende fruire del predetto regime.

La durata del regime fiscale agevolato per le attività marginali è a tempo indeterminato, ferme restando le cause di decadenza e rinuncia previste dall'art. 14, c. 5, della L. 23.12.2000, n. 388.

La scelta del regime fiscale delle attività marginali vincola il contribuente alla sua concreta applicazione per almeno un periodo d'imposta, dopo può essere revocata.

I ricavi e i compensi relativi al reddito oggetto del regime fiscale delle attività marginali non sono assoggettati a ritenuta d'acconto da parte del sostituto d'imposta.

I contribuenti che si avvalgono del regime delle attività marginali sono esonerati dai seguenti obblighi:

- a) dalla tenuta delle scritture contabili prescritte dalla legislazione in materia di imposte dirette, dell'Irap e dell'Iva;
- b) dall'effettuazione delle registrazioni contabili rilevanti ai fini di dette imposte;
- c) dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'Iva.

Il regime fiscale delle attività marginali cessa di avere efficacia e il contribuente è assoggettato a tassazione ordinaria:

- a) a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello nel quale i ricavi o i compensi valutati in base agli studi di settore applicabili nel periodo di riferimento, prendendo a base i dati dichiarati dal contribuente o rettificati dall'Ufficio, superano il limite individuato dai decreti di cui al comma 1, in relazione allo specifico settore di attività;

Il commercialista telematico

- b) a decorrere dallo stesso periodo d'imposta in cui i ricavi o i compensi conseguiti ovvero valutati in base agli studi di settore applicabili nel periodo di riferimento, prendendo a base i dati dichiarati dal contribuente o rettificati dall'Ufficio, superano il limite, individuato nei decreti di cui al comma 1, in relazione allo specifico settore di attività, del 50% del limite stesso; in tal caso sarà assoggettato a tassazione nei modi ordinari l'intero reddito d'impresa o di lavoro autonomo conseguito nel periodo d'imposta;
- c) in caso di rinuncia da parte del contribuente mediante comunicazione all'Ufficio delle Entrate competente in ragione del domicilio fiscale da effettuarsi entro il mese di gennaio dell'anno a decorrere dal quale si intende rinunciare al predetto regime.

[CLICCA QUI](#) per andare alla prima parte...

Aprile 2007

AVV. MAURIZIO VILLANI
Avvocato Tributarista in Lecce
componente del Consiglio dell'Unione Nazionale
delle Camere degli Avvocati Tributaristi

www.studiotributariovillani.it - e-mail avvocato@studiotributariovillani.it

Il commercialista telematico

BIBLIOGRAFIA

- Diritto tributario, parte speciale, Raffaello Lupi, Giuffrè editore, 2007;
- Finanziaria 2007, L. Mieli, E. Francese; V. Selmi, 2007;
- Obblighi del condominio sostituito di imposta, di Paolo Miglio, in Pratica Fiscale e professionale n. 10 del 12.03.2007;
- Le principali tematiche fiscali nella finanziaria 2007, Informatore Pirola, Anno 2007, n. 2, di Gaiani Luca;
- La detrazione del 36% per l'anno 2007, Informatore Pirola, anno 2007, n.6, di Giuliani Giampaolo;
- Principali novità in materia Irpef, La settimana fiscale, anno 2007, n. 3, di Jannacone Mario;
- Spese di ristrutturazione edilizia. Proroga della detrazione Irpef del 36% al 31 dicembre 2007, La settimana fiscale, anno 2007, n. 6, di Jannacone Mario.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Codice civile: art. 12 preleggi, art. 1129, art. 1131, art. 1138, art. 1655, art. 2222;
- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;
- D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;
- D.Lgs. 10 aprile 1998, n. 137;
- L. 8.08.1995, n. 335;
- D.P.R. 22.12.1986, n. 917;
- L. 24 dicembre 2006, n. 296;
- L. 23 dicembre 2000, n. 388;
- D.Lgs. 9.07.1997, n. 241;
- D. L. 31.01.2007, n. 7;
- L. 27 dicembre 2007, n. 449;
- D.L. 4.07.2006, n. 223;

Il commercialista telematico

- L. 5.8.1978, n. 457;
- L. 23.12.1996, n. 662;
- D. L. 30 settembre 2005, n. 203;
- L. 02.12.2005, n. 248;
- Provv. Ag. Entrate 17.3.2006.

PRASSI

- Circolare n. 77 del 24/12/1992, Ministero delle Finanze;
- circolare n. 204 del 6 novembre 2000, Agenzia delle Entrate;
- circolare n. 7 del 7 febbraio 2007, Agenzia delle Entrate;
- risoluzione 5 febbraio 2007, n. 19, Agenzia delle Entrate;
- circolare 4 agosto 2006, n. 28, Agenzia delle Entrate.

GIURISPRUDENZA

- Cass., sez. II , sentenza 26.01.1994, n. 11155;
- Cass. , sez. II, sentenza 3.10.1994, n. 5608;
- Trib. di Milano, sentenza 3.11.1988;
- Trib. di Roma, sentenza 31.5.1989;
- Cass., sez. II, sentenza 24.10.2006, n. 2284;
- Cass., sez.I, sentenza 24.07.1996, n. 6671;
- Cass. Pen. Sez. III, sentenza 29.05.1998, n. 6308;
- Cass. sez. II, sentenza 18.04.2005, n. 8066;
- Cass. sez. II, 28.04.2004, n. 8136;
- C. T. R. Lazio, sez. I°, sentenza 21.12.2006, n. 414;
- C.T.P. Macerata, sentenza 15.03.2004, n. 4/03/04;
- C. T. R. Lazio, sez. XXVIII, sentenza del 03/03/2003, n. 26;
- C.T.R. Liguria, sez. VIII, Sentenza del 28/06/2004, n. 4;

Il commercialista telematico

- C.T.R. Emilia Romagna, sentenza 7.04.2004, n. 36/33/04;
- C. T. R. Lazio, sez. 47, sentenza 30.11.1998;
- C. T. R. Lazio, sez. I, sentenza 20.09.2004, n. 103;
- C.T. R. Lombardia, sez. XXXIII, sentenza 12.09.2003, n. 43;
- Corte Cost., sentenza 21.5.2001, n. 156;
- Corte di Giustizia CE, 3 ottobre 2006, n. C – 475/03

AVV. MAURIZIO VILLANI
Avvocato Tributarista in Lecce
componente del Consiglio dell'Unione Nazionale
delle Camere degli Avvocati Tributaristi

www.studiotributariovillani.it - e-mail avvocato@studiotributariovillani.it