

La responsabilità fiscale dell'amministratore di condominio

Parte quarta

di Maurizio Villani e Iolanda Pansardi

[per leggere la parte precedente clicca qui...](#)

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

La detrazione potrà essere richiesta sia dall'amministratore condominiale, sia da uno 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.

4.7. La responsabilità penale dell'amministratore condominiale nel Decreto "salva Italia"

Tra le novità del recentissimo decreto "salva Italia" **L. 22.12.2011, n. 241** (in vigore dal 28.12.2011), di conversione con modificazioni del [D.L. 6.12.2011, n. 201](#) è prevista anche una responsabilità penale dell'amministratore condominiale.

Vediamo in breve cosa accade:

ed infatti vi è una norma destinata ad offrire all'Amministrazione finanziaria un'ulteriore incisiva arma di contrasto all'evasione fiscale. Si tratta dell'**articolo 11, comma 1, legge 22 dicembre 2011, n. 214**, che ha introdotto **una figura di illecito penale tributario di tipo prodromico**. Si tratta di un reato finalizzato a reprimere comportamenti che, pur non essendo di per sé evasivi delle imposte sui

redditi e dell'Iva, sono dal legislatore ritenuti idonei ad ostacolare l'accertamento di dette imposte.

Presupposto di questa nuova fattispecie criminosa è che **l'Amministrazione finanziaria, nell'ambito dei poteri di accesso, ispezione e verifica abbia formulato direttamente al contribuente assoggettato al controllo o all'amministratore di società o ad altri soggetti (familiari dell'amministratore, soci e dipendenti della società, clienti e fornitori) richieste di esibire o trasmettere atti o documenti o fornire dati o notizie, anche in risposta a questionari ad essi inviati.** Il reato in questione si configura se, <<a seguito delle richieste>> taluno <<**esibisce o trasmette atti o documenti falsi in tutto o in parte**>> o <<**fornisce dati e notizie non rispondenti al vero**>>. **Duplici, quindi, la condotta incriminata.**

La prima ipotesi (esibizione o trasmissione di atti o documenti falsi) stante la genericità del termine "falsi", appare riferibile a qualsivoglia tipo di falsità, sia materiale che ideologica. Per cui il reato potrà realizzarsi non soltanto nel caso di esibizione o trasmissione di documenti contraffatti o alterati (ad esempio, certificazioni di sostituto d'imposta o documenti relativi ad oneri deducibili, ma anche di atti ideologicamente falsi (quali fatture per operazioni inesistenti).

E siccome la norma, oltre ai <<documenti>>, menziona espressamente gli <<atti>>, potrà accadere che, ad esempio nell'ambito di una verifica fiscale nei confronti di un costruttore, gli acquirenti degli immobili vengano invitati a trasmettere ai verificatori copia dei relativi rogiti e che venga poi acquisita in banca la pratica di concessione del mutuo con allegata copia del contratto preliminare contenente l'indicazione di un prezzo sensibilmente maggiore. E così mentre il contribuente verificato (il costruttore) potrà essere indagato dei reati di dichiarazione fraudolenta o infedele ex artt. 3 o 4 del Dlgs. N. 74/2000 soltanto se la ripresa a tassazione dei maggiori ricavi accertati comporta un'evasione d'imposta superiore alle soglie congiunte di punibilità previste da tali disposizioni, gli altri (gli acquirenti) saranno in ogni caso chiamati a rispondere del delitto ex articolo 11, comma 1, della legge n. 214/2011 indipendentemente dal superamento di qualsiasi soglia, visto che la norma in questione sanziona l'esibizione di atti anche solo in parte falsi.

La seconda ipotesi di condotta, consistente nel <<fornire dati o notizie non rispondenti al vero>> è invece configurabile soltanto in relazione a fattispecie di falsità ideologica. Esempio paradigmatico quello di una **falsa risposta a questionario inviato da funzionari dell'Agenzia delle entrate o da**

militari della Guardia di Finanza ai clienti di un dentista per assumere informazioni sull'ammontare delle somme ad esso corrisposte. Ma, stante l'utilizzo del pronome "chiunque" per indicare il soggetto attivo del reato, la platea dei possibili destinatari della norma incriminatrice è estremamente ampia.

Ciò che in questa sede interessa, è che oltre al contribuente, tra i destinatari gli stessi **amministratori di condominio**. E per una falsa risposta ad un questionario si rischia una **pena fino a due anni di reclusione** (ex art. 483 cp).

4.8. La Finanziaria 2010

Ristrutturazioni edilizie: *Le recenti manovre hanno apportato modifiche volte alla semplificazione fiscale degli incentivi previsti per le ristrutturazioni edilizie.*

Il nuovo articolo 16-bis del TUIR ripropone, con alcune modifiche, gli aspetti principali della precedente disciplina della **detrazione** Irpef del 36% introdotta dall'articolo 1 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Collegato alla Finanziaria 1998) e - di anno in anno - rinnovata fino al 31 dicembre 2012.

L'ultimo intervento di proroga (al 31 dicembre 2012) dell'agevolazione in questione si è avuto con l'articolo 2, comma 10, lettera a), della legge del 23 dicembre 2009, n. 191 (Finanziaria 2010).

La Finanziaria 2010 ha prorogato fino al 31 dicembre 2012 il termine entro cui è possibile fruire della detrazione Irpef del 36% delle spese sostenute per lavori di recupero del patrimonio edilizio.

La detrazione, pari al 36% delle spese sostenute per un importo non superiore a € 48.000, per singola unità immobiliare, (1) deve essere suddivisa in dieci anni (il numero di anni si riduce a 5 o 3 per i contribuenti, fruitori della detrazione, proprietari o titolari di diritti reali sugli immobili, rispettivamente ultrasettantacinquenni o ultraottantenni).

Danno diritto alla agevolazione le spese relative a unità immobiliari a prevalente destinazione abitativa privata e gli interventi eseguiti dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare nonché da cooperative edilizie su interi fabbricati purché provvedano all'alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2013.

La detrazione compete per le spese sostenute nell'anno, nel rispetto del criterio di cassa: per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte del **condominio**, ma la detrazione spetta al singolo condomino, nel limite della quota a lui imputabile, sempre che questa sia stata versata al **condominio** entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa.

PROROGA fino al 2012: l'art. 2, c. 15 e 16, L. 350/2003 aveva prorogato l'agevolazione della detrazione nella misura del **41%** e nel limite massimo di Euro **60.000** per le spese sostenute nell'anno **2004**. Successivamente, ai sensi dell'art. 23-bis, D.L. 355/2003, conv. con L. 47/2004, la detrazione per le spese di recupero del patrimonio edilizio era stata fissata nuovamente nella misura del **36%** e con il limite massimo pari a Euro **48.000** sia per l'anno **2004** (da **dichiarare nel 2005**) che per l'anno **2005** (da **dichiarare nel 2006**). L'art. 1, co. 121, L. 266/2005 ha **ulteriormente prorogato** l'agevolazione per l'anno **2006** (da dichiarare nel **2007**), innalzando la misura della detrazione nuovamente al **41%** per le spese sostenute **fino al 30.9.2006**. **Dall'1.10.2006 al 31.12.2006** la detrazione spetta, invece, per il **36%** (art. 35, c. 35-quater), D.L. 4.7.2006, n. 223, conv. con modif. con L. 4.8.2006, n. 248). L'art. 1, c. 387, lett. a), L. 27.12.2006, n. 296 (Finanziaria 2007) ha **prorogato** l'agevolazione per le spese di ristrutturazione edilizia sostenute nel **2007**. L'art. 1, co. 17, L. 244/2007 (Finanziaria 2008) ha **prorogato** il beneficio della detrazione, sempre nella misura del 36%, **fino al 2010** e, successivamente, l'art. 2, c. 15, L. 203/2008 ha prorogato l'agevolazione fino al **2011**. Da ultimo, l'art. 2, co. 10, L. 191/2009 (Finanziaria 2010) ha ulteriormente prorogato il beneficio fino al **2012**. Il limite massimo di spesa è sempre di Euro **48.000** per ogni singola abitazione ed è necessario che il **costo della manodopera utilizzata** sia evidenziato nelle **fatture emesse dal 4.7.2006**. Il Prov. Ag. Entrate 17.3.2006 ha approvato, in sostituzione di quello di cui al D.M. 6.3.1998, il **nuovo modello di comunicazione di inizio lavori** da utilizzare per fruire del beneficio. L'art. 2, c. 5, L. 289/2002 prevede che ai fini del computo del **limite massimo annuo** di spese agevolate occorre tener conto anche delle **spese già sostenute** negli anni precedenti in caso di **prosecuzione dell'intervento**. In sostanza, se gli interventi di recupero realizzati **fino al 31.12.2006** consistono nella **prosecuzione** di interventi iniziati prima dell'1.1.2006, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse alla detrazione è necessario tener conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

SOGGETTI BENEFICIARI della DETRAZIONE

Trattandosi di una detrazione dell'Irpef (e non di un rimborso), soggetti beneficiari dell'agevolazione sulle spese di recupero del patrimonio edilizio nazionale sono tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o non residenti nel territorio dello Stato.

In particolare, la detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono sulla base di un titolo idoneo (proprietà, altro diritto reale, concessione demaniale, locazione o comodato) l'immobile, situato sul territorio dello Stato, sul quale sono effettuati gli interventi di recupero edilizio.

In caso di comproprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali sullo stesso immobile, ovvero di pluralità di locatari o comodatari, se le spese sono sostenute da più soggetti, l'importo massimo della detrazione sarà suddiviso tra i soggetti, sulla base delle spese effettivamente sostenute. In particolare, in caso di spese sostenute in proporzione diversa dalle quote di titolarità dell'immobile, è necessario annotare sul documento comprovante le spese, ossia la fattura, l'esatta percentuale di ripartizione (in tal senso, si veda la C.M. 14 giugno 2001, n. 55/E).

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente (coniuge e parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento purché abbia sostenuto le spese, le fatture e i bonifici siano a lui intestati e sussista la situazione di convivenza sin dalla data in cui sono iniziati i lavori che danno diritto alla detrazione.

Per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali la norma stabiliva che la comunicazione di inizio lavori dovesse essere trasmessa dall'**amministratore del condominio** o da uno dei condomini, così come, nel caso di interventi sostenuti da parte di uno dei soggetti di cui all'art. 5, D.P.R. 917/1986 (società semplici, società in nome collettivo o società in accomandita semplice), la comunicazione doveva essere presentata da uno dei soggetti cui si imputano i redditi a norma del medesimo articolo: con l'abrogazione di tale adempimento, in attesa di chiarimenti ministeriali, si presume che tali soggetti obbligati graverà il solo onere di compilare il prospetto attestante le spese sostenute ed il riparto delle spese tra i diversi soggetti beneficiari.

INTERVENTI su PARTI COMUNI**CERTIFICAZIONE dell'AMMINISTRATORE di CONDOMINIO**

Secondo la R.M. 12.2.2010, n. 7/E possono usufruire della detrazione Irpef del 36% gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia (art. 31, co. 1, lett. a), b), c) e d), L. 457/1978) effettuati su **qualsiasi parte comune di edifici condominiali, senza alcuna eccezione**, secondo la definizione di "**parte comune**" fornita dall'art. 1117 c.c.. In tal modo viene superata la posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate con la R.M. 7.5.2007, n. 84/E che considerava agevolabili solo gli interventi su determinate parti comuni, vale a dire quelle elencate nell'art. 1117, n. 1), c.c., quali muri maestri, tetti, portoni d'ingresso, scale e cortili. La **certificazione** che l'**amministratore di condominio** deve rilasciare al condomino nel caso in cui i lavori di ristrutturazione riguardino le **parti comuni** dell'edificio deve indicare **specificamente** la **quota** della **spesa** imputabile a **ciascuna** delle **unità immobiliari** possedute dal condomino, e individuare l'**ammontare** delle **spese** per le quali è possibile la fruizione della **detrazione** del **36%** (vedi anche la R.M. 17.11.2008, n. 442/E). Ha diritto alla detrazione anche il contribuente che abbia provveduto all'installazione, a proprie spese, di un **ascensore** nel cavedio condominiale, pur in **assenza** di **autorizzazione** da parte dell'**assemblea condominiale** (ma con **autorizzazione** rilasciata dal **Comune**). Il contribuente potrà comunque beneficiare della detrazione limitatamente alla parte di spesa riferibile alla quota a lui imputabile in base alla tabella condominiale di ripartizione millesimale (R.M. 25.6.2008, n. 264/E).

Nel caso in cui la spesa di installazione di un montascale nel **condominio** viene sostenuta esclusivamente dal disabile che lo utilizzerà, la detrazione spetta interamente a quest'ultimo (R.M. 1.8.2008, n. 336/E).

In caso di lavori di **ristrutturazione** su **parti comuni** di un **edificio** e di **contemporanei lavori di ristrutturazione** su di un **appartamento** facente parte dello stesso edificio, il **limite massimo** di **spesa** pari ad Euro **48.000** si considera **separatamente** per i due interventi (R.M. 3.8.2007, n. 206/E).

Parti comuni degli edifici (art. 1117 c.c.)		
1) Suolo su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri maestri, tetti e lastrici solari, scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili , ecc., altre parti necessarie all'uso comune.	2) Locali per portineria e per alloggio del portiere, lavanderia, riscaldamento centrale, stenditoi , ecc. per simili servizi comuni.	3) Opere, installazioni, manufatti di qualunque genere ad uso e godimento comune, come ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature e canali di scarico, impianti ecc. fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Possono usufruire della detrazione anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati: in tal caso la detrazione compete, in proporzione alla quota di possesso, ed esclusivamente sulle spese sostenute per la realizzazione del box e sempreché le stesse siano comprovate da attestazione rilasciata dal venditore.

La detrazione spetta anche:

- all'imprenditore individuale per le spese sostenute su beni diversi da quelli strumentali o merce;
- ai soci di società semplice, in nome collettivo o in accomandita semplice, sempre su beni diversi da quelli strumentali o beni merce.

LAVORI per i QUALI SPETTANO le AGEVOLAZIONI

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'art. 3, del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Le categorie di intervento edilizio ammesse a fruire della detrazione in questione sono:

- manutenzione ordinaria (solo sulle parti comuni di edifici residenziali): trattasi di interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

- restauro e risanamento conservativo: interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, (per sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali), a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- eliminazione delle barriere architettoniche (su tali spese non si può fruire contemporaneamente della detrazione per spese sanitarie prevista in alcune ipotesi indicate alla voce spese sanitarie);
- opere finalizzate alla cablatura degli edifici;
- opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico;
- opere finalizzate al risparmio energetico;
- opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica;
- interventi di messa a norma degli edifici;
- opere interne;
- opere finalizzate alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi;
- opere finalizzate alla prevenzione d'infortuni domestici;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali;
- le spese sostenute al fine di adottare misure di manutenzione e salvaguardia dei boschi;
- interventi di bonifica dall'amianto.

Rientrano nel computo delle spese che danno diritto allo sconto fiscale pari al 36% dell'importo sostenuto anche le seguenti spese:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;

- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi della L. 46/1990 (impianti elettrici) e (per gli impianti a metano);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- le spese per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio;
- altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal Regolamento 18 febbraio 1998, n. 41;
- gli oneri di urbanizzazione;

LIMITE MASSIMO di SPESA: il limite di spesa su cui applicare la percentuale del **41%** o del **36%** è di:

- Euro **77.468,53** (e fino a concorrenza dell'imposta lorda) per le spese sostenute **fino al 31.12.2002**;

- Euro **48.000** (e fino a concorrenza dell'imposta lorda) per le spese sostenute **dal 2003 al 2010**, e va riferito alla **persona fisica** e ad ogni **singola unità immobiliare** sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero e compete **separatamente** per **ciascun periodo d'imposta** (si veda anche la C.M. 24.2.1998, n. 57/E).

Il limite di spesa di Euro 48.000 va riferito all'**unità abitativa** e alle sue **pertinenze unitariamente** considerate (RR.MM. 4.6.2007, n. 124/E e 29.4.2008, n. 181/E).

RECENTI NOVITA'

Relativamente alla detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie, i recenti provvedimenti dell'estate hanno introdotto numerose modifiche e semplificazioni che verranno di seguito elencate.

Soppressione dell'invio della comunicazione di inizio lavori Il **D.L. 13 maggio 2011, n. 70**, conv. con modif. con L. 12 luglio 2011, n. 106, meglio noto come decreto "sviluppo" 2011, all'art. 7 ha apportato le seguenti modifiche, con validità a partire dal 13 maggio 2011:

- soppressione dell'invio della comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle Entrate, Centro operativo di Pescara, in occasione di ristrutturazioni che godono della detrazione del 36% (comma 1, lett. c);
- indicazione, nella dichiarazione dei redditi, dei dati catastali identificativi dell'immobile; nel caso di lavori effettuati dal detentore, occorre riportare gli estremi di registrazione dell'atto (affitto, comodato d'uso, ecc.) che ne costituisce titolo nonché gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione (comma 2, lett. q).

Con Provvedimento della Direzione centrale accertamento dell'Agenzia Entrate 2 novembre 2011, sono stati elencati i documenti che il contribuente deve conservare ed esibire, a richiesta degli Uffici, per la detrazione del 36%.

Il provvedimento dispone che devono essere conservati per cinque anni:

- le abilitazioni amministrative richieste in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (quindi concessioni edilizie, autorizzazioni o comunicazioni inizio lavori). Nel caso di lavori che non richiedano specifico titolo abilitativo, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ove sia indicata la data di inizio dei lavori e l'attestazione che gli interventi eseguiti sono tra quelli agevolabili;
- la domanda di accatastamento degli immobili, se non ancora censiti;
- le ricevute di pagamento dell'Ici, se dovuta;
- la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori in caso di interventi su parti comuni di condomini e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- la dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile nel caso di lavori eseguiti dal detentore, se diverso da familiari;
- comunicazione preventiva indicante la data di inizio lavori all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, se obbligatoria (con raccomandata con ricevuta di ritorno);
- copia delle fatture e ricevute fiscali relative alle spese sostenute;
- ricevute dei bonifici.

Tale documentazione deve essere intestata alle persone che fruiscono della detrazione, tranne il caso relativo agli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, dove il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare la certificazione rilasciata dall'**amministratore del condominio**, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi e indichi la somma di cui i singoli contribuenti possono usufruire ai fini della detrazione.

L'eliminazione della comunicazione non riguarda naturalmente gli acquisti di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative, (2) in quanto questo adempimento non era previsto per questa specifica fattispecie. Si ricorda che l'agevolazione riguarda gli acquisti di immobili, facenti parte di edifici interamente ristrutturati dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012, ed acquistati entro il 30 giugno 2013 (art. 9, c. 2, L. 28 dicembre 2001, n. 448).

A seguito della soppressione dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, l'Agenzia delle Entrate dovrà chiarire la data in cui deve verificarsi lo stato di convivenza per il familiare convivente del possessore/detentore dell'immobile che ha sostenuto le spese di ristrutturazione.

Sul punto Giurisprudenza:

Cassazione civile, sez. VI, 14-03-2012, n. 4094. “ L'art. 1 del richiamato D.M. 18 febbraio 1998, n. 41 a sua volta stabilisce (comma 3) che i soggetti che ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche intendono avvalersi della detrazione d'imposta sono tenuti, tra l'altro, e per quanto rileva, a eseguire i pagamenti "mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato". E l'art. 4 espressamente prevede che la detrazione "non è riconosciuta in caso di: (..); b) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'art. 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi".

Sentenza Commissione tributaria regionale LOMBARDIA Milano, sez. XIII, 18-01-2011, n. 13 “*IRPEF - Beneficio fiscale 36 per cento - L'omessa sottoscrizione del verbale di assemblea condominiale non genera la perdita dell'agevolazione fiscale (Nel caso di specie, a seguito del controllo della documentazione prodotta dal contribuente, l'ente impositore contestava l'omessa sottoscrizione del verbale di assemblea del condominio con il quale venivano stabilite le opere di ristrutturazione)*”.

Riduzione della ritenuta a titolo d'acconto sui bonifici

Per minimizzare gli adempimenti in occasione di pagamenti effettuati tramite bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta, a partire dal 6 luglio 2011, data di entrata in vigore del **D.L. 6 luglio 2011 n. 98**, conv. con modif. con L. 15 luglio 2011 n. 111, è stata ridotta dal "10%" al "4%" la ritenuta che banche o poste devono operare al momento

del pagamento del bonifico, a titolo d'acconto dell'imposta sul reddito delle imprese che eseguono i lavori.

Si precisa che nei casi di pagamenti effettuati a favore di professionisti o condomini, soggetti per i quali viene ordinariamente effettuata la ritenuta a titolo d'acconto rispettivamente del 20% e del 4%, prevale la normativa speciale della ritenuta sulle spese di ristrutturazione; questo significa che il professionista, ricorrendone le condizioni, riceverà il bonifico decurtato del solo 4% (in luogo della ordinaria ritenuta d'acconto del 20%), mentre il **condominio** subirà la ritenuta sempre nella stessa misura del 4%.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (C.M. 28 luglio 2010 n. 40/E), la ritenuta subita sui bonifici effettuata dalle banche/poste su tutti i pagamenti relativi alle ristrutturazioni edilizie, potrà essere scomputata anche dalle imposte sostitutive dovute dai soggetti che usufruiscono di regimi fiscali agevolati, quali le nuove iniziative produttive e i contribuenti minimi.

La C.M. 40/E/2010 ha inoltre fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di tale adempimento, stabilendo che le banche/poste devono:

- all'atto dell'accredito del pagamento effettuare una ritenuta d'acconto con obbligo di rivalsa calcolata sull'importo complessivo del bonifico decurtato dell'iva con l'aliquota più elevata (a prescindere dall'aliquota realmente applicata in fattura);
- entro il 16 del mese successivo provvedere al versamento delle ritenute con codice tributo 1039;
- rilasciare certificazione delle ritenute d'acconto eseguite al beneficiario stesso;
- indicare nella dichiarazione dei sostituti d'imposta i dati riguardanti i pagamenti effettuati.

Si ricorda che non è soggetto alla ritenuta il pagamento fatto al Comune, come soggetto beneficiario, per il pagamento di oneri di urbanizzazione, Tosap, ecc. (R.M. 4 gennaio 2011, n. 3/E).

Abolizione dell'indicazione del costo della manodopera

Il D.L. 70/2011, all'art. 7, co. 2, lett. r), ha abrogato l'art. 1, co. 19, L. 24 dicembre 2007, n. 244, secondo il quale le detrazioni sulle ristrutturazioni edilizie spettavano a condizione che il costo della manodopera, impiegata nell'esecuzione dei lavori, fosse evidenziato in fattura.

L'obbligo, che era stato introdotto, a pena di decadenza dal beneficio, a decorrere dal 4 luglio 2006, è stato quindi abolito a decorrere dal 14 maggio 2011.

Relativamente all'indicazione del costo della manodopera in fattura, l'Agenzia delle Entrate ha confermato che la semplificazione si applica a tutti i documenti emessi a partire dal 14 maggio 2011, anche se riferiti a lavori o interventi eseguiti in data anteriore.

Vista tale precisazione, sembrerebbe che gli snellimenti introdotti dal decreto "sviluppo" non dovrebbe valere per il periodo antecedente il 14 maggio 2011.

L'Agenzia delle Entrate potrebbe tuttavia consentire l'applicazione di tali semplificazioni anche retroattivamente, con l'applicazione del favor rei; ciò significherebbe che l'eliminazione dell'obbligo della comunicazione al Centro operativo di Pescara potrebbe essere esteso anche ai lavori iniziati dal 1° gennaio 2011 al 13 maggio 2011, in quanto i dati catastali relativi agli immobili oggetto di ristrutturazione potranno essere indicati nel modello Unico 2012 relativo all'anno 2011.

L'applicazione retroattiva dell'eliminazione dell'indicazione del costo della manodopera in fattura potrebbe invece essere consentita senza limiti temporali.

Alla data attuale, in mancanza di un comunicato ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, tramite una circolare o una risoluzione, la retroattività delle semplificazioni non risulta possibile.

18 aprile 2012

Avv. Maurizio Villani

Avv. Iolanda Pansardi