

Seminario del 16 Giugno 2011

Il Fisco e L'Amministratore

Dott. Francesco Pellicanò

Dott. Enrico D'Ambrosio

Sommario

A- Gli adempimenti Fiscali del Condominio

- 1a- Controllo della Fattura del professionista o dell'imprenditore.
- 2a- Modello F24 e ravvedimento operoso.
- 3a- Certificazione dei compensi.
- 4a- Ristrutturazione Edilizia (36%).
- 5a- Riqualficazione Energetica (55%).
- 6a- Ritenuta d'acconto del 10% eseguita dalle banche
- 7a- Modello 770 semplificato quadro AC.
- 8a- Cedolare secca per gli affitti, cenni.
- 9a- Scadenze fiscali per le dichiarazioni.
- 10a- Curiosità

B- Gli adempimenti fiscali del Professionista Amministratore

- 1b- Modello di apertura del codice fiscale del Condominio o subentro AA5
- 2b- Manuale dell'Agenzia delle Entrate
- 3b- Scelta della veste giuridica con cui iniziare l'attività: ditta individuale o società. Incombenze al Registro Imprese, CCIAA.
- 4b- Scelta del regime fiscale con cui aprire l'attività: contabilità ordinaria, semplificata, regime dei contribuenti minimi. Incombenze IVA, Ires, Irap, Inps (gestione commercianti o gestione separata). Ritenuta d'acconto 20% o 0%
- 5b- Riforma del condominio e IPOTESI di iscrizione presso le Camere di Commercio
- 6b- Organizzazione della contabilità di studio per evitare di dimenticare le scadenze.
- 7b- Ravvedimento operoso per ritardata presentazione delle dichiarazioni.
- 8b- Studi di settore e redditometro, cenni.
- 9b- Documento per la privacy.

Sig. Pinco Pallini

Via degli Sfortunati

Nato a

Contribuente Minino

Inps gestione separata

C.F.:

P.I.:

Spett. Condominio Via dei Matti 3
Via dei Matti 3
00153 Roma
C.F.:

Fattura n 1 del 01/04/20..

<i>Onorario</i>	Euro
Collaborazione professionale <i>Genn-Febbr-Marzo</i>	1000,00
Totale Imponibile per ritenuta d'acconto	1.000,00
Cassa Inps gestione separata	40,00
Totale Imponibile Iva	1.040,00
I.v.a. 20%	0,00
Totale lordo	1.040,00
Ritenuta d'acconto 20% su Imponibile	
Irpef	-208,00
Spese esenti anticipate	
Totale netto da pagare	832,00

Esente iva ex art. 1 co. da 96 a 117 legge finanziaria 08 n. 244 del 24/12/07

Appoggio Bancario:

Sig. Pinco Pallini

Via degli Sfortunati

Nato a

Amministratore Iva semplificata

Inps gestione separata

C.F.:

P.I.:

Spett. Condominio Via dei Matti 3

Via dei Matti 3

00153 Roma

C.F.:

<i>Fattura</i>	<i>n</i>	<i>1</i>	<i>del</i>	<i>01/04/20..</i>
----------------	----------	----------	------------	-------------------

	Euro
<i>Onorario</i>	
Collaborazione professionale <i>Genn-Febbr-Marzo</i>	1000,00
Totale Imponibile per ritenuta d'acconto	1.000,00
Cassa Inps gestione separata	40,00
Totale Imponibile Iva	1.040,00
20% I.v.a.	208,00
Totale lordo	1.248,00
Ritenuta d'acconto 20% su Imponibile Irpef	-208,00
Spese esenti anticipate	
Totale netto da pagare	1.040,00

Appoggio Bancario:

Avv. Pinco Pallini

Via degli Sfortunati

Nato a

Avvocato regime iva semplificato

Cassa previd.le autonoma

C.F.:

P.I.:

Spett. Condominio Via dei Matti 3

Via dei Matti 3

00153 Roma

C.F.:

Fattura n 1 del 01/04/20..

	Euro
<i>Onorario</i>	
Collaborazione professionale	
<i>Genn-Febbr-Marzo</i>	1000,00
Totale Imponibile per ritenuta d'acconto	1.000,00
Cassa autonoma	40,00
Totale Imponibile Iva	1.040,00
20% I.v.a.	208,00
Totale lordo	1.248,00
Ritenuta d'acconto 20% su Imponibile Irpef	-200,00
Spese esenti anticipate	100,00
Totale netto da pagare	1.148,00

Appoggio Bancario:

Ditta Elettrica 2000

Ditta con R.A. 4%

Via degli Sfortunati

C.F.:

Nato a

P.I.:

Spett. Condominio Via dei Matti 3
Via dei Matti 3
00153 Roma
C.F.:

Fattura n 1 del 01/04/20..

	Euro
<i>Impianto elettrico</i>	
<i>Genn-Febbr-Marzo</i>	1000,00
Totale Imponibile per ritenuta d'acconto	1.000,00
Cassa Inps gestione separata	0,00
Totale Imponibile Iva	1.000,00
10% I.v.a.	100,00
Totale lordo	1.100,00
Ritenuta d'acconto 4% su Imponibile Irpef	-40,00
Spese esenti anticipate	
Totale netto da pagare	1.060,00

Appoggio Bancario:

Ditta Elettrica 2000

Via degli Sfortunati

Nato a

Ditta

Richiesto incentivo 36%

C.F.:

P.I.:

Spett. Condominio Via dei Matti 3

Via dei Matti 3

00153 Roma

C.F.:

Fattura n 1 del 01/04/20..

Impianto elettrico

Genn-Febbr-Marzo

Totale Imponibile per ritenuta d'acconto
Cassa Inps

Totale Imponibile Iva
10% I.v.a.

Totale lordo
Ritenuta d'acconto 4% su
Imponibile Irpef
Spese esenti anticipate

Totale netto da pagare

Appoggio Bancario:

Euro

1000,00

1.000,00
0,00

1.000,00
100,00

1.100,00

0,00

1.100,00

2a Modello F24

Con la L. 296 del 27/12/2009 (finanziaria 2007) viene creato l'art. 25-ter al D.P.R. 600/1973, con il quale si inserisce la ritenuta d'acconto del 4% sul reddito di impresa relativo a contratti d'appalto, opera e servizi, che deve essere eseguita solo dagli amministratori di Condominio e non dagli altri sostituti di imposta.

Va versata con i seguenti codici tributo

1019 ritenuta 4% eseguita nei confronti di ditte individuali o società di persone

1020 ritenuta 4% eseguita nei confronti di società di capitali e cooperative

Ricordo anche il codice tributo:

1040 ritenuta 20% lavoro autonomo e occasionale

Ravvedimento operoso

Dal 1/1/2011 gli interessi per il ritardato pagamento si calcolano applicando il tasso del 1,5%, che in caso di sostituti di imposta, viene sommato al tributo.

In caso di ravvedimento da parte di persone diverse dai sostituti, gli interessi si indicano a parte del tributo, e vengono versati con i seguenti codici:

1989 interessi per ravvedimento Irpef

1991 interessi per ravvedimento Iva

1993 interessi per ravvedimento Irap

1998 interessi per ravvedimento Add. Comunale

1990 interessi per ravvedimento Ires

1992 interessi per ravvedimento Imposte sostitutive

1994 interessi per ravvedimento Add. Regionale

L'interesse va calcolato per ogni giorno di ritardo con la seguente formula:

Importo tributo x tasso 1,5% x numero giorni ritardo : 365 x 100

La sanzione viene calcolata così:

- 1/10 della sanzione ordinaria pari al 30% = 3% per ritardi entro 30 giorni
- 1/8 della sanzione ordinaria pari al 30% = 3,75% per ritardi entro 30 giorni
- 1/10 del minimo della sanzione pari a € 258 = € 25,80 per ritardata presentazione della Dichiarazione, il ritardo deve essere entro 90 giorni dalla scadenza

La sanzione viene versata con i seguenti codici tributo:

8901 sanzione Irpef

8903 sanzione Addizionale Comunale

8905 sanzione Irpeg

8907 sanzione Irap

8902 sanzione Addizionale Regionale

8904 sanzione Iva

8906 sanzione per Sostituti di imposta

8908 sanzione Altre Imposte Dirette

Nell' F24 va indicato il Tributo omesso con il mese e l'anno che si sarebbe dovuto indicare se fosse stata pagata puntualmente, es. ritenuta codice 1001 € 144,46 operata a Gennaio il versamento andava fatto a Febbraio, viene pagata a Marzo, va inserito come nell'allegato F24

Nell' F24, riprendendo l'esempio precedente, la Sanzione va indicata con il periodo di Febbraio.

4a Ristrutturazione Edilizia 36%

5a Riqualficazione Energetica 55%

Agevolazioni

DETRAZIONI d'IMPOSTA del 36% e del 55%

CHIARIMENTI della C.M. 20/E/2011 e SEMPLIFICAZIONI del DECRETO «SVILUPPO»

di Anna Baldassari

QUADRO NORMATIVO

Art. 2, co. 10, L. 23.12.2009, n. 191: proroga fino al 31.12.2012 le norme in materia di detrazione del 36% per le ristrutturazioni edilizie e per l'acquisto di unità immobiliari ristrutturate e box pertinenziali.

Art. 1, co. 48, L. 13.12.2010, n. 220 [CFF 6235]: proroga fino al 31.12.2011 le norme in materia di detrazione del 55% per gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Art. 1, co. 3, D.M. 18.2.1998, n. 41 [CFF 5688]: disciplina le modalità di pagamento dei lavori di ristrutturazione.

Art. 2, co. 5, L. 27.12.2002, n. 289 [CFF 5990]: dispone che l'erede possa detrarre le spese di ristrutturazione di competenza del *de cuius* a condizione che abbia la disponibilità diretta ed immediata dell'immobile.

C.M. 13.5.2011, n. 20/E: contiene chiarimenti in materia di detrazioni fiscali del 36% o del 55% da far valere nelle dichiarazioni dei redditi di prossima compilazione.

C.M. 10.6.2004, n. 24 e R.M. 7.8.2008, n. 353/E: contengono importanti precisazioni in materia di modalità di pagamento dei lavori di ristrutturazione con specifico riferimento alla mancata indicazione nel bonifico o nella fattura del nominativo dei soggetti che sostengono i costi.

C.M. 23.4.2010, n. 21/E: consente la correzione della scheda informativa inviata all'Enea mediante presentazione di una comunicazione correttiva da inviare entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si fa valere la detrazione del 55%.

C.M. 4.4.2008, n. 34/E: l'indicazione nella scheda informativa di un nominativo diverso da quello dell'intestatario del bonifico o della fattura non preclude il diritto alla detrazione a condizione che il contribuente dimostri di essere in possesso dei documenti che attestano il sostenimento dell'onere, la misura in cui tale onere è stato effettivamente sostenuto e tale circostanza venga annotata nella relativa fattura.

DETRAZIONI d'IMPOSTA del 36% e del 55% - CHIARIMENTI della C.M. 20/E/2011: la C.M. 13.5.2011, n. 20/E contiene numerosi chiarimenti in materia di deduzioni e detrazioni fiscali da far valere nelle dichiarazioni dei redditi di prossima compilazione (Modello Unico 2011 e 730/2011).

Fra queste rivestono importanza le risposte ai quesiti concernenti la detrazione Irpef del

36% per i lavori di ristrutturazione edilizia di cui alla L. 24.12.2007, n. 244 (prorogata fino al 31.12.2012 dall'art. 2, co. 10, L. 23.12.2009, n. 191) e la detrazione Irpef/Ires del 55% per gli interventi finalizzati al risparmio energetico di cui alla L. 27.12.2006, n. 296, co. 344-349 [CFF 6145] (prorogata fino al 31.12.2011 dall'art. 1, co. 48, L. 13.12.2010, n. 220 [CFF 6235]).

A

DETRAZIONE del 36% per RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Bonifico di pagamento o fattura recante un solo nominativo: ai fini del beneficio della detrazione, il pagamento dei lavori di ristrutturazione deve essere effettuato a mezzo **bonifico bancario** (art. 1, co. 3, D.M. 18.2.1998, n. 41 [CFF @ 5688]) nel quale devono essere indicati:

- la **causale del versamento** con riferimento alla legge istitutiva dell'agevolazione;
- il **codice fiscale** del soggetto beneficiario della detrazione;
- il **numero di partita Iva** o il **codice fiscale del soggetto a favore** del quale il bonifico è effettuato.

Successivamente, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che il **versamento** può avvenire anche a mezzo:

- **bonifico postale** (C.M. 10.6.2004, n. 24);
- **bonifico bancario on line** (R.M. 7.8.2008, n. 353/E). A tal fine è stato precisato che il ridotto spazio a disposizione per l'indicazione dei dati richiesti **non preclude** il diritto alla detrazione; l'Agenzia, infatti, ha affermato che la **mancata indicazione dei riferimenti alla norma agevolativa** ovvero di **alcuni dei dati** richiesti (ad. es., codice fiscale dell'ordinante ovvero numero di partita Iva del destinatario) può essere **sanata** comunicando tali **dati** alla banca la quale provvederà a trasmetterli telematicamente secondo quanto previsto dal D.M. 41/1998.

Nella circolare in commento vengono, inoltre, forniti **chiarimenti** relativamente alle ipotesi riguardanti più soggetti (es. **comproprietari**) che **sostengono i costi** per i lavori di ristrutturazione i cui **dati o nominativi non risultano indicati** o sul **bonifico** ovvero nella **fattura**:

- **mancata indicazione nel bonifico del codice fiscale di tutti i soggetti:** in tal caso, come già precisato nella R.M. 353/E/2008, tali **soggetti** possono comunque **beneficiare** della **detrazione** a condizione che **indichino** nella propria **dichiarazione dei redditi** - nello spazio riservato agli **oneri agevolabili** (Mod. Unico 2011, quadro RP, sez. III, righe RP 35-42, col. 3 o Mod. 730/2011, quadro E, righe E 33-36, col. 3) - il **codice fiscale del soggetto** che **inviato la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara**;
- **intestazione della fattura ad uno solo dei comproprietari:** anche in tal caso i **soggetti non indicati** nella intestazione della **fattura beneficiano** comunque della **detrazione** annotando il loro **nominativo** nella **fattura** con indicazione della **percentuale di ripartizione**

delle **spese** sostenute ed indicando nella **dichiarazione dei redditi** il **codice fiscale del soggetto** che ha **inviato la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara**.

Acquisto di unità immobiliare e box pertinenziale:

l'art. 9, co. 2, L. 28.12.2001, n. 448 [CFF @ 5947] ha **esteso il beneficio della detrazione del 36%** all'**acquisto di unità immobiliari** facenti parte di **interi fabbricati ristrutturati** da parte di **imprese di costruzione, ristrutturazione o da cooperative edilizie** a condizione che i lavori siano **eseguiti** entro il periodo **1.1.2008-31.12.2012** e gli **immobili** siano **assegnati o alienati** entro il **30.6.2013** (termine così **stabilito** dall'art. 2, co. 10, L. 23.12.2009, n. 191, che ha modificato l'art. 1, co. 17, L. 244/2007 [CFF @ 6195]). Nell'ipotesi di **acquisto della sola unità abitativa** l'**agevolazione** spetta applicando la percentuale del **36%** ad un importo pari al **25%** del **prezzo** corrisposto per l'acquisto **senza necessità di inviare alcuna comunicazione** preventiva la Centro operativo di Pescara; qualora, invece, l'**acquisto** riguardi l'**autorimessa pertinenziale all'abitazione** la detrazione spetta su un importo pari al **25%** del **costo di costruzione attestato** dall'impresa venditrice **previo invio**, entro il termine per la presentazione della **dichiarazione dei redditi**, dell'**apposita comunicazione** al Centro operativo di Pescara.

La C.M. 20/E/2011 a tal fine precisa che il **beneficio** è attribuito in base all'**onere effettivamente sostenuto** e, quindi, nell'ipotesi di **acquisto in comproprietà con pagamento mediante bonifico bancario cointestato**, il **coniuge comproprietario** che abbia **sostenuto il costo per intero** ha diritto ad usufruire dell'**intera detrazione** annotando tale circostanza nella **fattura di acquisto**.

Immobile ristrutturato dal de cuius e concesso dall'erede a terzi in comodato gratuito:

l'ipotesi riguarda la possibilità per l'**erede di beneficiare** delle rate di **detrazione** di competenza del **soggetto deceduto** che ha **eseguito** i lavori di ristrutturazione. Al riguardo l'art. 2, co. 5 L. 27.12.2002, n. 289 [CFF @ 5990] stabilisce che in caso di **decesso** dell'avente diritto la fruizione del **beneficio fiscale** si **trasmette**, per intero, esclusivamente all'**erede** che conservi la **detenzione materiale e diretta** del bene.

In merito l'Agenzia delle Entrate ha precisato che tale situazione si realizza quando l'**erede** abbia l'**immediata disponibilità** del bene, potendo liberamente disporre di esso a proprio piacimento quando lo desidera, **senza** che sia tuttavia necessario adibire tale **immobile ad abitazione principale** (C.M. 10.6.2004, n. 24/E).

Ne consegue che qualora l'erede conceda ad altri l'utilizzo dell'immobile, anche in forza di **comodato gratuito**, viene a mancare il requisito della **immediata e libera disponibilità** del bene; con il **contratto di comodato**, infatti, la **disponibilità del bene** è attribuita al **comodatario** che lo detiene affinché se ne serva per un **tempo** ed un **uso determinato** con l'**obbligo di restituirlo**. In ragione di quanto osservato l'Agenzia delle Entrate precisa che nell'ipotesi di **assegnazione del bene a terzi** da parte dell'erede quest'ultimo **non può beneficiare della detrazione delle rate residue** spettanti al *de cuius* venendo mancare il requisito della **diretta e immediata disponibilità del bene**.

Addolcitori di acqua domestici: il costo sostenuto per l'installazione di **tali dispositivi** può beneficiare della **detrazione** qualora l'**intervento** eseguito sia ricompreso nei lavori di **straordinaria manutenzione** così come definiti dalla C.M. 24.2.1998, n. 57/E.

A tal fine si definiscono tali le **opere** e le **modifiche** necessarie per **rinnovare** o **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 nella destinazione d'uso. Nel rispetto di tali requisiti è possibile beneficiare sia della **detrazione Irpef del 36%** sia dell'**aliquota ridotta Iva**.

DETRAZIONE del 36% – SEMPLIFICAZIONI del DECRETO «SVILUPPO»: in merito alla **detrazione** in materia di **ristrutturazioni edilizie** si evidenzia che il D.L. 13.5.2011, n. 70 (decreto «sviluppo») contiene due **norme di semplificazione**:

- **abolizione dell'invio della comunicazione di inizio lavori** al Centro operativo di Pescara (art. 7, co. 1, lett. c), D.L. 70/2011): a seguito di tale previsione **non** è più necessario inviare **anzichè** **anteriormente** all'inizio degli **interventi di ristrutturazione** la preventiva comunicazione all'Agenzia delle Entrate. In **sostituzione** di tale comunicazione il contribuente **deve indicare** nella **dichiarazione dei redditi**:
 - i **dati catastali identificativi dell'immobile**;
 - **se i lavori sono effettuati dal detentore** (ad. es. inquilino) anzichè dal proprietario;
 - **gli estremi di registrazione dell'atto** che ne costituisce titolo;
 - **gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione**.

Devono, inoltre, essere **conservati ed esibiti**, a richiesta degli Uffici, i **documenti** che

saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate (art. 1, lett. a), D.M. 18.2.1998, n. 41, così come modificato dall'art. 7, co. 2, lett. q), D.L. 70/2011);

- **abolizione dell'obbligo di indicare** nella fattura il **costo della manodopera** (art. 7, co. 2, lett. r), D.L. 70/2011, che ha abrogato l'art. 1, co. 19, L. 244/2007): l'**obbligo di indicare tale costo nelle fatture** è stato introdotto a decorrere dal 4.7.2006 a pena di **decadenza dall'agevolazione**. A decorrere dal **14.5.2011** l'indicazione di tale dato **non è più obbligatoria**.

DETRAZIONE del 55% per INTERVENTI per RISPARMIO ENERGETICO

Rettifica degli errori contenuti nella scheda informativa inviata all'Enea: al riguardo l'Agenzia delle Entrate aveva già espresso **parere positivo** in merito alla **possibilità** per il contribuente di **rettificare** il contenuto della **scheda informativa**, anche **oltre il termine** previsto per l'invio (C.M. 23.4.2010, n. 21/E). Tale **correzione** può avvenire mediante l'**invio telematico di una nuova comunicazione** – comprensiva della **scheda informativa** e dell'**attestato di qualificazione energetica** (ove richiesto) – che **sostituisce integralmente** quella precedentemente trasmessa.

La **comunicazione correttiva** deve essere **inviata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale si beneficia della detrazione; quest'ultima deve essere calcolata sugli importi corretti e definitivi. Qualora si verificano **ulteriori sconti ed abbuoni in diminuzione dei costi** indicati nella scheda informativa, la **detrazione spetta** sugli importi rimasti **effettivamente a carico**, mentre **eventuali somme restituite o rimborsate** per le quali si è beneficiato della **detrazione** devono essere indicate nella **dichiarazione** relativa al periodo di imposta in cui si verifica la **restituzione ed assoggettate a tassazione separata**.

Non è inoltre necessario procedere alla rettifica della scheda informativa nell'ipotesi in cui sia stato indicato un **nominativo diverso** da quello dell'**intestatario del bonifico** o della **fattura** o **non siano stati indicati i nominativi di tutti i soggetti** che hanno **diritto alla detrazione**.

In questi casi è **sufficiente** che il **contribuente** che intende avvalersi della detrazione dimostri di essere in **possesso dei documenti** che attestano il **sostenimento dell'onere**, la **misura in**

C

cui tale onere è stato effettivamente sostenuto e tale circostanza venga **annotata** nella relativa **fattura** (C.M. 4.4.2008, n. 34/E). La circolare in commento distingue due ipotesi:

- **errori contenuti nella scheda informativa** inviata per **spese** sostenute negli anni **2007 e 2008**: poiché la **correzione telematica** della scheda informativa è **possibile** solamente a partire dall'anno **2009**, eventuali **errori** contenuti nella **scheda informativa** relativa ad anni **precedenti non precludono** il diritto alla **detrazione**. In particolare le **spese non ricomprese** nella **scheda informativa** sono **agevolabili** a condizione che in sede di **controllo** il **contribuente** dimostri di avere osservato **tutti gli adempimenti** richiesti e sia in grado di **documentare** i **maggiori costi** sostenuti **non ricompresi** nella scheda informativa a suo tempo inviata;

- **errori contenuti nella scheda informativa** inviata per **spese sostenute** nell'anno **2009** e negli **anni successivi**: qualora **entro il termine di presentazione** della **dichiarazione** non sia stata **trasmessa** all'Enea alcuna **comunicazione telematica correttiva**, **eventuali costi** non indicati nella **scheda informativa** originaria **non possono** essere oggetto di **detrazione**.

Tale **previsione** subisce tuttavia una **deroga** con riferimento a quei contribuenti che nell'anno **2010** hanno presentato il **Mod. 730/2010** entro la scadenza del **31.5.2010** e **non** hanno avuto la possibilità di **trasmettere** entro il termine per la presentazione della dichiarazione la **scheda correttiva** in quanto a quella data la procedura telematica **non era ancora stata implementata** dall'Enea.

Per essi l'Agenzia delle Entrate ha previsto che **possano** comunque **beneficiare** della **detrazione** a condizione che abbiano attestato con **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** l'avvenuto **sostenimento** di **spese maggiori** e **diverse** da quelle indicate nell'**originaria scheda informativa** e abbiano **provveduto** all'invio della **scheda correttiva** entro **90 giorni** dalla data di **attivazione** della procedura informatica da parte dell'Enea (R.M. 27.5.2010, n. 44/E).

Proseguimento dei lavori per più periodi d'imposta e detrazione delle relative spese: qualora i **lavori** proseguano per più periodi di imposta le **spese sostenute** in ogni periodo di imposta devono essere **detratte** nella **dichiarazione dei redditi** secondo i generali **principi di imputazione dei costi**. In particolare si distingue:

- **oggetti non titolari di reddito d'impresa** (persona fisica, esercenti arti e professioni, enti non commerciali): poiché per le **persone fisiche** la **detrazione** degli oneri avviene se-

condo il **criterio di cassa**, le **spese** sostenute per gli **interventi di risparmio energetico** sono **detraibili** a partire dall'anno dell'**effettivo sostenimento** delle stesse, a nulla rilevando che le stesse riguardino lavori proseguiti in anni successivi. Ne consegue che le **spese** sostenute nell'anno **2010** per lavori terminati nell'anno **2011** sono **detraibili** nella **dichiarazione** relativa all'anno **2010**, mentre eventuali **spese** sostenute nel **2011** anche se riferite a **lavori** svolti nell'anno **2010**, sono **detraibili** nella **dichiarazione** relativa al periodo di imposta **2011** (Unico 2012 o 730/2012);

- **oggetti titolari di reddito d'impresa** (persone fisiche, società di persone e di capitali, enti commerciali): diverso il caso di **spese** sostenute da **oggetti imprenditori** i cui **costi** si deducono secondo il **principio di competenza** che individua nella **consegna** del bene e nell'**ultimazione** del servizio il **momento di insorgenza** del relativo costo. In tal caso, pertanto, la **detrazione** è consentita nel periodo di imposta in cui si **verificano** le **condizioni** sopra richieste **indipendentemente** dall'effettivo pagamento delle spese.

Con riferimento alla **rateizzazione** delle **spese** – che a partire dal periodo d'imposta 2011 viene suddivisa in **10 rate** anziché in 5 (art. 1, co. 48, L. 13.12.2010, n. 220 [CFE @ 6235]) – la C.M. 20/E/2011 precisa che la **rateizzazione** si **applica** in funzione dell'anno di **sostenimento** delle spese a **prescindere** dalla circostanza che le stesse riguardino **lavori iniziati** in **periodi di imposta precedenti**.

Utilizzo promiscuo dell'immobile: nell'ipotesi di **esercenti arti e professioni** che eseguono interventi finalizzati al **risparmio energetico** in relazione ad **immobili utilizzati promiscuamente** – vale a dire adibiti in parte ad **abitazione** ed in parte come sede **dell'attività professionale** – i **costi sostenuti**, anche se **dedotti** nella misura del **50%** nell'ambito di determinazione del reddito di lavoro autonomo, **possono comunque** essere oggetto della **detrazione del 55%** a condizione che vengano rispettati tutti i **requisiti** richiesti.

Non è chiaro, tuttavia, se oggetto della **detrazione** sia il **50%** dei **costi non dedotti** in sede di determinazione del **reddito professionale** ovvero **l'intero importo**.

Si propende, prudenzialmente, per la prima interpretazione.

In merito si ricorda che a differenza di quanto previsto per la **detrazione del 36%** che può avere ad oggetto i **costi sostenuti** per **interventi di ristrutturazione** eseguiti solo su edifici residenziali, quella del **55%** riguarda gli **interventi** eseguiti su **qualsunque tipologia di edificio**.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SPESE per INTERVENTI di RECUPERO del PATRIMONIO EDILIZIO: per ogni anno e per ogni singola unità immobiliare oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio deve essere compilato un singolo rigo della Sezione III del Mod. 730/2011 o del Mod. Unico 2011 PF.

Allo stesso modo deve essere compilato un distinto rigo per gli interventi di recupero edilizio effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali. In particolare i rigi da E33 a E36 del Mod. 730/2011 o i rigi da RP35 a RP42 del Mod. Unico 2011 PF vanno compilati per

le spese sostenute dal 2001 al 2010.

A seguito delle modifiche introdotte dalle Leggi finanziarie 2008, 2009 e 2010:

- è stato **differito** fino al **31.12.2012** il termine per beneficiare della detrazione d'imposta del 36% delle spese sostenute per lavori di recupero del patrimonio edilizio;
- è stata **reintrodotta** la **detrazione** d'imposta sulle spese per l'**acquisto di immobili ristrutturati** da imprese di costruzioni o ristrutturazione o da cooperative edilizie. Tale agevolazione è applicabile alle abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dall'1.1.2008 al 31.12.2012 e acquistati entro il 30.6.2013.

Nella Sezione III del Mod. 730/2011 o del Mod. Unico 2011 PF vanno indicate le spese sostenute nell'anno 2010 o negli anni precedenti, relativamente:

- alla **ristrutturazione di immobili**;
- all'**acquisto e all'assegnazione di immobili** facenti parte di **edifici ristrutturati** se l'acquisto o l'assegnazione sono avvenute entro determinate date.

Vanno indicate anche le spese sostenute negli **anni precedenti al 2007** relative agli interventi di manutenzione o salvaguardia dei **boschi**.

Le **spese** per interventi di recupero del patrimonio edilizio per le quali è possibile fruire della detrazione sono quelle:

- relative agli interventi di **manutenzione straordinaria** sulle **singole unità** immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e loro pertinenze;
- relative agli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** sulle **parti comuni** di edifici residenziali;
- di **restauro** e di **risanamento conservativo**;
- di **ristrutturazione edilizia**.

In particolare:

- il **limite massimo** di spesa su cui calcolare la detrazione è di € **48.000** e, dall'1.10.2006, il limite deve essere riferito alla singola unità immobiliare. In caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione, il limite di spesa va ripartito tra gli stessi;
- la **percentuale** di detrazione d'imposta a decorrere dall'1.10.2006 è del **36%**;
- la detrazione deve essere **ripartita in 10 rate annuali** di pari importo; tuttavia, per gli interventi effettuati da soggetti anziani, la detrazione può essere ripartita in un periodo inferiore e, precisamente, in **5 o 3 quote annuali** di pari importo per i soggetti di età non inferiore, rispettivamente, a **75**

E

- e 80 anni;
- se gli interventi consistono nella **prosecuzione di lavori** relativi alla stessa unità immobiliare iniziati successivamente all'1.1.2002, ai fini del computo del limite di € 48.000, occorre tener conto delle **spese già sostenute**;
- l'impresa che esegue i lavori (dal 4.7.2006) deve evidenziare in **fattura** in maniera distinta il **costo della manodopera utilizzata**.

Si precisa che la detrazione Irpef delle spese sostenute, dall'1.1.2006 al 30.9.2006, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è pari al 41% e l'aliquota Iva è del 20%.

Per quanto riguarda, invece, le spese sostenute dall'1.10.2006 la detrazione Irpef è del 36% e l'aliquota Iva agevolata è del 10%.

CHI PUÒ FRUIRE della DETRAZIONE: possono fruire della detrazione tutti i **soggetti passivi Irpef**, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che **possiedono o detengono** sulla base di un idoneo titolo, l'**immobile** interessato dagli interventi agevolabili e che hanno sostenuto le relative spese qualora siano rimaste a loro carico.

Hanno, quindi, diritto alla detrazione Irpef:

- il **proprietario** o il **nudo proprietario** dell'immobile;
- il **familiare convivente**;
- il **titolare** di un **diritto reale** di godimento sullo stesso (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- il **futuro acquirente**;
- il **comodatario** (chi riceve in uso gratuito l'immobile);
- il **locatario** (chi prende in locazione l'immobile);
- i **soci di cooperative** a proprietà divisa o indivisa;
- 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**, in **nome collettivo** o in **accomandita semplice**, purché sussistano le medesime condizioni previste per gli imprenditori individuali.

INTERVENTI su PARTI COMUNI: secondo la R.M. 12.2.2010, n. 7/E possono usufruire della detrazione del 36% gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione (art. 31, co. 1, lett. a), b), c) e d), L. 457/1978 [CFF 8093]) 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 specificatamente 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% (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** venga 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 € 48.000 si considera separatamente per i due interventi (R.M. 3.8.2007, n. 206/E).

MISURA della DETRAZIONE: l'art. 1, co. 1-7, L. 27.12.1997, n. 449 [CFF 5677] e succ. modif., prevede la detrazione dall'Irpef dovuta (fino a concorrenza del suo ammontare) del:

- **41%** delle spese sostenute nel 1998 e nel 1999 con il limite massimo di spesa di € 77.468,53;
- **36%** delle spese sostenute nel 2000, 2001 e 2002 con il limite massimo di spesa di € 77.468,53;
- **36%** delle spese sostenute nel 2003, 2004 e 2005 con il limite massimo di spesa di

- € 48.000;
- **41%** delle spese sostenute dall'1.1.2006 al 30.9.2006 con il limite massimo di spesa di € 48.000;
- **36%** delle spese sostenute dall'1.10.2006 al 31.12.2012 con il limite massimo di spesa di € 48.000.

PROROGA FINO al 31.12.2012: l'art. 2, co. 10, L. 191/2009 (Finanziaria 2010) ha **ulteriormente prorogato** il beneficio fino al **31.12.2012**. Il **limite massimo** di spesa è sempre di € **48.000** e va riferito alla persona fisica ed ad ogni singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero.

Il limite di spesa di € 48.000 va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate (RR.MM. 4.6.2007, 124/E e 29.4.2008, n. 181/E). A decorrere dal **4.7.2006** è necessario che il costo della **manodopera utilizzata** sia **evidenziato** nelle fatture emesse.

PROSECUZIONE dell'INTERVENTO: l'art. 2, co. 5, L. 289/2002 [CFF @ 5990] 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 **proseguimento** dell'intervento.

In sostanza, se gli interventi di recupero realizzati fino al 31.12.2010 consistono nella prosecuzione di interventi iniziati prima dell'1.1.2010, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse alla detrazione è necessario tener conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

Pertanto, le spese sostenute nel 2010, per lavori iniziati in precedenza danno diritto alla detrazione solo se le spese sostenute in anni precedenti, complessivamente considerate, non superano il limite di € 48.000 e comunque fino a concorrenza dello stesso limite da riferire a ciascun immobile.

Per i nuovi lavori realizzati nel 2010 che non costituiscono prosecuzione di interventi iniziati negli anni precedenti il tetto di € 48.000 non subisce alcuna limitazione.

ANNO di DETRAZIONE: ai fini della detrazione, occorre aver riguardo al **momento dell'effettivo pagamento** delle spese (secondo il principio di cassa), il quale può anche cadere in un **periodo d'imposta diverso**, antecedente o successivo, a quello in cui sono stati completati i lavori o è stata emessa la fattura.

RATEIZZAZIONE della DETRAZIONE: la detrazione d'imposta per le spese sostenute negli anni

1998, 1999, 2000 e 2001 andava **ripartita**, alternativamente, in **quote costanti**:

- nell'**anno** in cui erano state sostenute le spese e nei **quattro successivi**;
- nell'**anno** in cui erano state sostenute le spese e nei **nove successivi**.

L'opzione andava effettuata dal contribuente, **irrevocabilmente**, nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui erano state sostenute le spese (Ris. Dir. Reg. Lombardia 25.2.1999, n. 76231/98).

Per le spese sostenute nel periodo d'imposta **in corso all'1.1.2002** e negli **anni successivi** (2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012), invece, la detrazione deve essere obbligatoriamente ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo, ad eccezione degli aventi diritto di età non inferiore a 75 anni ovvero a 80 anni.

L'**importo non utilizzato** delle quote in uno degli anni, purché superiore all'imposta dovuta per lo stesso anno, **non può essere**:

- **cumulato** con la quota spettante per l'anno successivo;
- **posto in diminuzione** delle imposte dovute per l'anno successivo;
- chiesto a **rimborso**;
- utilizzato in **compensazione** nel Mod. F24 ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. 9.7.1997, n. 241 [CFF @ 7418].

INTERVENTI AGEVOLABILI: devono riguardare edifici che presentano contemporaneamente queste caratteristiche:

- **edifici destinati alla residenza o singole unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali. Sono **esclusi** i fabbricati che rappresentano:
 - **beni strumentali** per l'esercizio dell'impresa;
 - **beni** alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa (cd. «**beni merce**»);
- **edifici censiti** dall'Ufficio del Catasto, ovvero edifici per i quali sia stato chiesto l'accatastamento;
- edifici **in regola** con il **pagamento dell'Ici** a decorrere dal 1997, se dovuta;
- edifici situati nel **territorio nazionale**.

PERTINENZE: l'agevolazione compete **anche** per gli interventi aventi ad oggetto le **pertinenze** delle unità immobiliari residenziali possedute o detenute.

Per pertinenze devono intendersi le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio

G

dell'unità immobiliare principale anche se poste in fabbricati separati.

Le categorie catastali relative alle pertinenze delle unità immobiliari sono le seguenti:

- **C/2:** magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare urbana;
- **C/6:** stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse;
- **C/7:** tettoie, posti auto su aree private e posti auto coperti.

TIPOLOGIA degli INTERVENTI: danno diritto all'agevolazione fiscale le spese sostenute per:

- interventi di recupero edilizio di cui alle lett. a), b), c), e d) dell'art. 31, L. 457/1978 [CFF @ 8093], vale a dire **manutenzione ordinaria e 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) dell'art. 31, L. 457/1978, vale a dire **manutenzione straordinaria, restauro e 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, e realizzazione di ogni strumento che, utilizzando la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologicamente avanzato, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per i **portatori di handicap** in situazioni di gravità (art. 1, co. 1, L. 449/1997 [CFF @ 5677], e art. 3, co. 3, L. 5.2.1992, n. 104). Su tali spese non si può usufruire contemporaneamente della detrazione per spese sanitarie prevista dall'art. 15, D.P.R. 917/1986 [CFF @ 5115];
- 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**. 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, purché le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore;
- **redazione della documentazione obbligatoria**

per comprovare la **sicurezza statica ed antisismica** dei fabbricati, nonché realizzazione degli interventi per l'adozione di misure finalizzate a prevedere il **rischio di compimento di illeciti** da parte di terzi (ad es. installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, montaggio di vetri antinfortunistica, installazione di corrimano lungo le scale - C.M. 26.1.2001, n. 7/E);

- opere volte ad evitare gli **infortuni domestici**;
- misure di **manutenzione e salvaguardia dei boschi** (per gli anni antecedenti il 2007);
- spese sostenute per gli interventi di **bonifica dall'amianto** sulle unità immobiliari a carattere residenziale (dal 2003).

FABBRICATI RISTRUTTURATI da IMPRESE o COOPERATIVE EDILIZIE: l'art. 1, co. 17, L. 244/2007 [CFF @ 6195] (Finanziaria 2008) ha **prorogato** l'agevolazione della detrazione del 36% per i soggetti privati che divengano **proprietari entro il 30.6.2011** di immobili ceduti dall'**impresa** che ha **ristrutturato** l'intero fabbricato entro il 31.12.2010. L'art. 2, co. 15, L. 203/2008 ha poi **prorogato** l'agevolazione per i lavori eseguiti dall'1.1.2008 al 31.12.2011 (in questo caso l'alienazione o l'assegnazione dell'immobile dovrà avvenire **entro il 30.6.2012**).

Da ultimo, l'art. 2, co. 10, L. 191/2009 (Finanziaria 2010) ha **prorogato** il beneficio fino al **2012**. Tale proroga si applica alle spese relative a unità immobiliari a prevalente destinazione abitativa privata, a quelle eseguite su interi fabbricati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative edilizie, purché queste provvedano all'alienazione o assegnazione dell'immobile **entro il 30.6.2013**.

Per usufruire dell'agevolazione fiscale in questione **non** sono necessarie né la trasmissione del **modulo di comunicazione** al Centro Operativo di Pescara né l'effettuazione dei **pagamenti** mediante **bonifico** bancario o postale (C.M. 10.6.2004, n. 24/E).

COMUNICAZIONE al CENTRO OPERATIVO di PESCARA: prima dell'inizio dei lavori è necessario inviare con **raccomandata (senza ricevuta di ritorno)** il **modulo di comunicazione** (reperibile presso gli Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate o nel sito www.agenziaentrate.gov.it), debitamente compilato, al seguente indirizzo: Agenzia delle Entrate - Centro Operativo di Pescara - Via Rio Sparto 21, 65100 Pescara.

COMUNICAZIONE all'AZIENDA SANITARIA LOCALE: contestualmente alla comunicazione agli Uffici

finanziari, a cura dei soggetti interessati all'agevolazione fiscale, deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale (ASL), competente nel territorio in cui si svolgono i lavori, una **comunicazione** mediante **raccomandata A.R.**

MODALITÀ di PAGAMENTO: per poter fruire della detrazione è necessario che le spese siano pagate **solo ed esclusivamente** mediante **bonifico** bancario, o postale, nel quale vanno indicati:

- la **causale** del versamento;
- il **codice fiscale** del beneficiario della detrazione. In caso di comproprietà di diritti reali sullo stesso immobile, il bonifico deve contenere l'indicazione del codice fiscale di tutti i soggetti contitolari che intendono fruire della detrazione;
- la **partita Iva** o il **codice fiscale** dell'impresa esecutrice dei lavori cui viene fatto il bonifico.
In caso di interventi realizzati su **parti comuni** di edifici residenziali (condomini), il bonifico bancario deve indicare il codice fiscale dell'amministratore del condominio o di un condomino che provvede al pagamento, nonché quello del condominio;
- i **dati identificativi** del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.

INTESTAZIONE dei DOCUMENTI: le **fatture** o le **ricevute** fiscali devono riportare l'**intestazione** ed il **codice fiscale** del soggetto **beneficiario** della detrazione.

Nel caso in cui le cessioni di beni e le prestazioni di servizi siano effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza della normativa Iva, la prova delle spese può essere rappresentata da **altra idonea documentazione**.

Le fatture o le ricevute fiscali per spese sostenute dalle società di persone ed equiparate devono essere a queste intestate.

Riguardo le spese relative alle **parti comuni**, i documenti giustificativi vanno intestati al **condominio**.

4a- Detrazione 36%

Prorogato fino al 31/12/2012 con L. 191-2009 art. 2 commi 10 e 11 (finanziaria 2010)

D.L. n. 70 del 13/5/2011 (decreto sviluppo) Il modulo del 36% non va più inviato a Pescara

Non va più inviato detto modulo ma in sostituzione nella prossima dichiarazione dei redditi dovranno essere indicati alcuni dati che erano indicati nel modulo:

- Dati catastali identificativi dell'immobile
- Chi ha fatto i lavori: proprietario o inquilino
- Estremi di registrazione dell'atto da cui si evinca il titolo di proprietà, usufrutto ecc

Vanno conservati i documenti che prima venivano spediti.

Dal 14/05/2011 in fattura non va più indicata la manodopera che se non veniva indicato si aveva la decadenza del beneficio vedi L. 244/2007 art. 1 comma 19.

Dichiarazione di esecuzione dei lavori va ancora fatta?

La dichiarazione dei lavori eseguiti andava fatta dal tecnico quando l'importo dei lavori superava l'importo di Lire 100 milioni pari a € 51.645,69, questo aveva un senso in quanto all'epoca il limite di spesa per ogni unità immobiliare su cui calcolare il 36% era di Lire 150 milioni, pari a € 77.468,53, quindi per calcolare la detrazione su un importo più altro di Lire 100 milioni era necessaria detta certificazione.

Oggi il limite di spesa per ogni unità immobiliare su cui calcolare il 36% è stato ridotto a € 48.000, pertanto l'obbligo di presentare la certificazione su detta sembra essere stato superato dai fatti, anche se non è stato mai abrogato.

Risoluzione 7/E del 13/01/2011 Detraibilità del 36% per l'acquisto del box

Nel caso di acquisto di un box pertinenziale ad una abitazione, le somme pagate con bonifico bancario possono essere detratte solo se:

- siamo in presenza di un preliminare di vendita registrato da cui risulti la destinazione del bene a pertinenza, in tal caso possono essere detratti tutti gli acconti purché pagati con bonifico.
- se non siamo in presenza di un preliminare registrato, posso detrarre le somme pagate solo se il bonifico avviene nello stesso giorno dell'atto notarile, anche se in orario antecedente.

Risoluzione 4/E del 04/01/2011 con il piano casa quando si può beneficiare delle detrazioni

Con il piano casa introdotto con Legge 112 del 2008 art. 11, ci dice che è possibile beneficiare dei benefici della detrazione del 36% o del 55%, in caso di ristrutturazione edilizia.

In particolare, è previsto che i Comuni concedano permessi per ampliare edifici abitativi esistenti fino al 20 per cento del loro volume o della superficie coperta. Inoltre, è prevista la possibilità di abbattere e ricostruire - anche in zona differente - edifici antecedenti al 1989 che necessitano di essere adeguati agli standard qualitativi, energetici e di sicurezza, purché non soggetti a particolari vincoli. In tal caso, la ricostruzione potrà essere autorizzata con un aumento dei volumi del 30 per cento, elevabile sino al 35, se la stessa avviene con tecniche di bioedilizia o che prevedano l'installazione di impianti ad energie rinnovabili

A norma della D.P.R. 380 del 06/06/2001 per ristrutturazione edilizia si intendono anche quelle opere di:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio pre-esistente, salve le innovazioni fatte per rispettare le norme anti-sismiche.

Siamo invece in presenza di nuova costruzione nel caso di opere di:

- costruzione di manufatti interrati o fuori terra o l'ampliamento oltre la sagoma degli edifici esistenti.

Interventi agevolabili e non:

- Non agevolabili interventi di nuova costruzione ad eccezione dei parcheggi pertinenziali.
- Agevolabili interventi di ristrutturazione edilizia anche in caso di aumento della superficie ma non del volume, ad eccezione dei servizi igienici per costruire i quali si può aumentare sia la superficie che il volume.
- Agevolabile la demolizione e ricostruzione dell'edificio purché il nuovo edificio sia fedele per volume e sagoma all'edificio pre-esistente e ne rispetti anche le categorie catastali.
- Agevolabile la spesa di ricostruzione con ampliamento per la sola parte relativa alla parte esistente, mentre l'ampliamento è considerato nuova costruzione e quindi non agevolabile, (Circ. 57/E del 1998, Circ. 36/E del 2007 e Circ. 39/E del 2010).

5a- Detrazione 55%

Prorogato fino al 31/12/11 con L. 220 del 13/12/10 art. 1 comma 47-bis (Legge stabilità 2011), con detrazione in 10 anni e non più 5.

La comunicazione all'ENEA va fatta entro 90 dal fine lavori

La data di fine lavori coincide con il collaudo, a nulla rileva il momento del pagamento.

Se per il tipo di intervento non è richiesto il collaudo es. sostituzione finestre, la data di fine lavori va provata con documentazione emessa dal soggetto che esegue i lavori e non con autocertificazione di chi li ha appaltati.

Pagamento lavori per il 55% con Leasing

Nel caso in cui il committente finanzi i lavori con un contratto di leasing, può detrarsi il 55% del costo sostenuto dalla società di Leasing, che questa a sua volta ha finanziato, pertanto a nulla rilevano i canoni di leasing.

Risoluzione 12/E del 07/02/2011 impianto combinato produzione acqua calda ed energia

Nel caso abbiamo un sistema termodinamico a concentrazione solare per la produzione di sola acqua calda o per la produzione combinata di acqua calda ed energia elettrica, la detrazione del 55% spetta ?

L'Agenzia delle Entrate ha richiesto un parere in merito all'Enea, la quale ha detto che:

- la detrazione sicuramente spetta se il sistema è usato per la sola produzione di acqua calda
- spetta per la sola percentuale riferita alla produzione di acqua calda nel caso in cui il sistema funzioni anche per la produzione di energia elettrica

Risoluzione 44/E del 27/05/2010 Correzione domanda inviata all'Enea

Con la circolare 21 del 23/04/2010 è stata prevista la possibilità per il contribuente di correggere e/o integrare, esclusivamente con modalità telematiche, il contenuto della scheda informativa da trasmettere all'Enea, anche oltre il termine di novanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori ma non oltre quello di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa può essere portata in detrazione.

Esempio di certificazione

Amm.ne Condominio

Via

C.F.

00100 Roma

Rif.: \022dichi-41%

Dichiarazione rilasciata al Condomino

**Ai sensi e per gli effetti della Legge 449 del 27/12/1997 artt. 1 e 13
e Legge 388 del 23/12/2000 art. 2 comma 2 e 4.
(interventi di recupero del patrimonio edilizio)**

Lo scrivente Dott., in qualità di amministratore del Condominio in indirizzo,

Premesso

- Che a seguito della domanda presentata in **data** **con racc. n.** **al Centro unico di Pescara**, sono stati effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio (manutenzione ordinaria-straordinaria) nello stabile sito in Roma in
- Che i Sigg. elencati nella pagina allegata sono proprietari di un immobile sito in detto Condominio, a prevalente destinazione abitativa;
- Che nelle fatture è stata evidenziata la quota relativa alla manodopera.

Dichiara

- Che a fronte dei suddetti interventi, regolarmente pagati da questa amministrazione a mezzo bonifico bancario nel **2010**, i Sigg. Condomini sono titolari di una quota di seguito descritta, il cui versamento è attestato da regolare ricevuta in loro possesso. La presente dichiarazione vale ai fini della determinazione di quanto detraibile dalla dichiarazione dei redditi, il cui periodo di imposta è appena scaduto, nella misura del 36% dell'importo che questa amministrazione ha pagato con bonifico bancario, come nell'allegata tabella.
- Che i condomini potranno detrarsi la minore tra le somme indicate nella tabella allegata e quanto da loro versato al Condominio.

Elenco Bonifici pagati nel 2010

Fattura 1 del 01/01/2010 Ditta Alfa € 20.000 pagata con bonifico il 01/02/2010

Int.	Nome	Millesimi	Quota a carico	36% della Quota a Carico
1	Gigio	100	2.000	720
2	Gigino	200	4.000	1.440
3	Gigietto	300	6.000	2.160
4	Gigione	400	8.000	2.880
Totale		1.000	20.000	7.200

Roma

L'Amministratore

6a- Ritenuta d'acconto 10%

D.L. n. 78 del 2010 art. 25

Come sicuramente ricorderete il comma 43 dell'articolo 1 della L. 296/2006, ha istituito l'obbligo della ritenuta di acconto sui corrispettivi derivanti da contratti d'opera e di appalto, sia che questi riguardassero lavori ammessi al beneficio della detrazione fiscale del 36%, sia che riguardassero lavori di altro tipo, ricordo che detta ritenuta opera solo in capo ai Condomini.

La suddetta disciplina, a partire dal 01/07/2010, è stata in parte modificata con il D.L. 78/2010, che ha istituito la **ritenuta d'acconto del 10% sui corrispettivi pagati** non solo dai Condomini, come la normativa del 4%, ma pagati da chiunque a mezzo bonifico bancario e-o postale, **solo se relativi a lavori di cui si richiede il beneficio fiscale del 36% o del 55%, in particolare:**

1- **interventi di recupero del patrimonio edilizio:** detrazione del 36% (Art. 1 L. 449 del 27/12/1997);

2- **interventi di risparmio energetico:** detrazione del 55% (Artt. 344, 345, 346 e 347 della L. 296 del 27/12/2006);

Ricordo che rientrano nei punti 1 e 2 anche i compensi pagati ai professionisti che curano le pratiche e-o i lavori (es. Direttore Lavori, Coordinatore della Sicurezza ecc.), che precedentemente erano soggetti alla ritenuta del 20%, e che ora sono soggetti a ritenuta del 10%.

Tutti gli obblighi del sostituto di imposta, che con la ritenuta del 4% sono in capo al Condominio, con la ritenuta del 10% sono stati trasferiti in capo alla Banca. In particolare non si prevede alcun obbligo a carico della Banca dell'Appaltatore, se non quello di trasmettere la somma ricevuta a saldo della fattura alla Banca della Ditta Appaltatrice. La Banca della Ditta Appaltatrice o del Professionista (es. direttore Lavori) deve invece accreditare al proprio cliente la somma ricevuta dalla Banca dell'Appaltatore decurtata di una ritenuta del 10%.

Per quanto sopra a differenza della precedente disciplina, che assoggettava a ritenuta d'acconto del 4% tutti i lavori appaltati da Condomini, oggi con la nuova normativa vengono assoggettati a ritenuta del 10% i lavori appaltati da chiunque: privati, imprese e Condomini, solo se per detti lavori è stato chiesto il beneficio della detrazione del 36% o 55% e siano stati pagati con apposito bonifico. Si espone di seguito un piccolo specchietto riepilogativo.

Topo cliente	Tipologia intervento	Beneficio Irpef	Tipo pagam.to	Ritenuta prec.	Ritenuta Att.
Privati	Tutti gli immobili	detrazione 36%	Bonifico	zero	10%
Privati	Tutti gli immobili	detrazione 55%	Bonifico	zero	10%
Soggetti I.v.a.	esclusi immobili strumentali o merce	detrazione 36%	Bonifico	zero	10%
Soggetti I.v.a.	Tutti gli immobili	detrazione 55%	Bonifico-Assegno	zero	10%
Condomini	Parti Comuni	detrazione 36%	Bonifico	4%	10%
Condomini	Parti Comuni	detrazione 55%	Bonifico	4%	10%

La Circolare 40/E del 28/07/2010

Prevede inoltre una serie di adempimenti per gli amministratori di Condominio e per le Banche, in particolare si prevede che:

- La ritenuta del 4% non debba più applicarsi da parte dei Condomini su pagamenti effettuati per lavori di cui il Condominio intende beneficiare della detrazione del 36% o del 55%, in luogo della quale le banche applicheranno la ritenuta del 10%.

Per questo motivo l'Amministratore deve avvisare la ditta appaltatrice o il Professionista se il lavoro che sta eseguendo beneficerà o meno delle detrazioni di cui sopra, in modo che la Ditta Appaltatrice sappia se inserire o no in fattura la ritenuta del 4%.

- La Banca della ditta Appaltatrice dovrà calcolare la ritenuta del 10% sulla somma ricevuta, per far ciò deve scomputare dall'importo l'i.v.a.; la banca però non avendo copia della fattura non conosce l'aliquota i.v.a. applicata (che può essere del 4%, 10%, 20%), per questo motivo e per semplificare si prevede che l'i.v.a. da scomputare sia sempre pari al 20%, la banca calcolerà la ritenuta del 10%, utilizzando questa formula:

$$\text{Importo ritenuta} = \text{importo bonificato} : 1,2 \times 0,1.$$

La banca dovrà applicare la ritenuta indipendentemente dal regime fiscale a cui il cliente è soggetto, quindi la ritenuta va applicata anche se la ditta appaltatrice o il professionista è un contribuente minimo.

La ritenuta così ottenuta dovrà essere versata dalla banca entro il 16 del mese successivo al pagamento a mezzo F24 indicando il Codice tributo 1039.

La banca inoltre dovrà inviare la certificazione al cliente del versamento della ritenuta e dovrà inoltre indicare la ritenuta nel modello 770.

Adempimenti dell'Amministratore:

- comunicare alla Ditta se il lavoro sarà assoggettato ai benefici della detrazione del 36% o 55%;

Adempimento della Banca della Ditta Appaltatrice o Professionista:

- Calcolare l'importo della ritenuta del 10% sulla somma ricevuta;
- Accreditare al cliente la somma ricevuta al netto della ritenuta;
- Inviare al Cliente la certificazione del versamento della ritenuta;
- Dichiarare il beneficiario della ritenuta l'importo della ritenuta e il versamento nel modello 770.

Esempio pratico n. 1:

Condominio Via Rossi 1 versa il 15/09/2010 alla Ditta Alfa per lavori che rientrano nel beneficio del 36% la somma di E 1.100,00 a saldo della fattura 1 del 1/9/2010 con imponibile E 1.000,00 + Iva 10% totale E 1.100,00.

La Banca A del Condominio riceve E 1.100,00 e li trasmette alla Banca B della Ditta Appaltatrice, questa applica alla somma la formula di cui sopra al fine di calcolare la ritenuta:

$$\text{Ritenuta del 10\%} = 1.100,00 : 1,2 \times 0,1 = \text{E } 91,67$$

La Banca B entro il 16/10/2010 verserà la ritenuta di E 91,67 con modello F24 indicando il Codice Tributo 1039.

Con la precedente normativa invece il Condominio applicava una ritenuta del 4% sull'imponibile di E 1.000,00 pari a E 40,00.

Esempio pratico n. 2:

Condominio Via Rossi 1 versa il 15/09/2010 all'Ing. Bianchi per onorari di progettazione e direzione lavori che rientrano nel beneficio del 36% la somma di E 1.224,00 a saldo della fattura 1 del 1/9/2010 con imponibile E 1.000,00 + E 20,00 Cassa 2% + E 204,00 Iva 20%, totale E 1.224,00.

La Banca A del Condominio riceve E 1.224,00 e li trasmette alla Banca B dell'Ing. Bianchi, questa applica alla somma la formula di cui sopra al fine di calcolare la ritenuta:

Ritenuta del 10% = $1.224,00 : 1,2 \times 0,1 = E 102,00$

La Banca B entro il 16/10/2010 verserà la ritenuta di E 102,00 con modello F24 indicando il Codice Tributo 1039.

Con la precedente normativa invece il Condominio applicava una ritenuta del 20% sull'imponibile di E 1.000,00 pari a E 200,00.

Precisazioni:

La ritenuta del 4% fu introdotta come abbiamo detto con la Legge 296/2006 comma 43 dell'articolo 1, la legge che ha introdotto la ritenuta del 10%, avrebbe dovuto modificare la normativa del 4%, limitando l'applicazione di questa ritenuta ai casi in cui i lavori appaltati dai condomini non beneficino della detrazione del 36% o 55%.

Questa modifica è stata omessa, pertanto entrambi gli obblighi di legge sembrerebbero essere ancora vigenti in quanto la circolare 40 E, su citata, che prevede di fatto l'alternatività dell'obbligo, non può modificare una norma di legge, con la conseguenza paradossale che alla Ditta Appaltatrice si dovrebbe applicare sia la ritenuta del 4% che quella del 10%.

Tuttavia in questi casi possiamo applicare la normativa D.P.R. 917/1986 (art. 163) che di fatto vieta la doppia imposizione in capo allo stesso soggetto, e quindi applicare solo la ritenuta del 10%.

Risoluzione 3/E del 04/01/2011

Nel caso in cui debbano essere pagati al Comune oneri per la concessione, il pagamento può essere fatto con un bonifico ordinario (non quello per il 36% o 55%), o vengano usate altre forme di pagamento: assegno circolare, per evitare che la banca applichi la ritenuta su detti oneri.

In tal caso tali oneri sono detraibili anche se non è stato usato il bonifico bancario per 36% o 55%.

Risoluzione 46/E del 18/04/2011

Nel caso si acquisti un box pertinenziale, venduto da un Fondo Immobiliare il pagamento può essere fatto con un bonifico ordinario (non quello per il 36% o 55%), in cui venga specificato che: 'il pagamento è per un box pertinenziale presso un Fondo Immobiliare', è necessario che la banca non codifichi il bonifico come bonifico 36% o 55%, e quindi non applichi la ritenuta.

La particolare disciplina fiscale dei Fondi Immobiliari, non consentirebbe loro di recuperare la ritenuta d'acconto del 10%. I Fondi Immobiliari infatti non sono soggetti a imposte sui redditi o a Irap, e le ritenute che subiscono sui redditi da capitale sono a titolo definitivo.

Risoluzione 2/E del 04/01/2011

Ritenuta del 10% subita dai Consorzi

Come precisato nella Risoluzione n. 9/888 del 1986 del Ministero delle Finanze, il rendiconto del Consorzio, che assolve sostanzialmente la funzione di conto economico, viene interessato, nel dare, dai costi di gestione e di esercizio e, nell'avere, dai contributi periodici versati dalle imprese, i quali rappresentano i ricavi del Consorzio, mentre non viene interessato dalle somme corrisposte dall'ente appaltante (terzo); tali somme, infatti, sono riversate dal Consorzio pro-quota alle imprese consorziate, costituiscono i ricavi di queste ultime e si contrappongono ai costi (comprensivi dei contributi periodici), in modo che il risultato positivo o negativo dell'appalto si realizzi direttamente in capo alle singole imprese.

Ne consegue che l'ordinaria condizione del Consorzio fra imprese è quella del pareggio economico posto che, come visto, in forza del rapporto mutualistico che lega il Consorzio ai consorziati, i riflessi economici dell'attività si producono in capo ai consorziati stessi.

Si ritiene, pertanto, che le ritenute subite dai Consorzi di imprese con attività esterna e senza finalità lucrative, per le prestazioni di recupero edilizio o di riqualificazione energetica, possano da questi essere trasferite ai singoli Consorziati che hanno effettivamente eseguito i lavori. Analogamente a quanto previsto nella richiamata circolare, si ritiene che i Consorzi, una volta azzerato il proprio eventuale debito Ires, possano trasferire la residua quota di ritenuta del 10 % ai consorziati che hanno eseguito i lavori, a condizione che la volontà di effettuare il trasferimento risulti da un atto di data certa, quale, ad esempio, il verbale del Consiglio di amministrazione, ovvero dallo stesso atto costitutivo del Consorzio.

7a- Modello 770 mensile dal 2012

Il decreto mille proroghe n. 225 del 29/12/2010 convertito con L. 10 del 26/2/2011, ha stabilito la proroga dal 2012 dell'obbligo di inviare telematicamente il modello **770 mensile** previsto dalla L. 244/2007 (finanziaria 2008), con cui si comunicano mensilmente i dati sulle retribuzioni e contribuzioni, annualmente nel 770 andranno riportati i dati dei professionisti (20%), imprenditori (r.a. 4%), e occasionali (r.a. 20%), oltre al riepilogo delle retribuzioni inviate mensilmente.

Quadro AC

Il quadro AC 'Comunicazione dell'Amministratore di Condominio', prima del D.L. n. 78 del 2010 art. 25, che ha introdotto la Ritenuta d'Acconto del 10% a carico delle Banche sugli importi pagati con bonifici per ristrutturazione, aveva perso gran parte della sua importanza.

Infatti la normativa ci dice che nel quadro AC, vanno indicati i compensi pagati ai fornitori del Condominio, ad eccezione di:

1. Quelli pagati per contratti di somministrazione luce, gas ecc
2. Acquisti di beni e servizi che al loro dell'iva non superino € 258,23 (vecchie Lire 500.000)
3. Le forniture di servizi che hanno comportato da parte del Condominio il pagamento della ritenuta

Per quanto detto, con l'introduzione del comma 43 dell'articolo 1 della L. 296/2006 che ha istituito l'obbligo della ritenuta di acconto sui corrispettivi derivanti da contratti d'opera e di appalto, l'Amministratore, come da punto 3, non deve più indicare tali compensi, che prima erano la gran parte del quadro AC.

Pertanto in detto quadro ci si limitava ad indicare i premi assicurativi pagati dal Condominio se eccedevano € 258,23.

Con l'introduzione della Ritenuta del 10% che opera la Banca e non il Condominio, sugli importi pagati con bonifico per il 36% o 55%, nel Quadro AC, devono essere indicati anche questi importi, che non rientrano più nelle cause di esclusione previste dal suddetto punto3.

Ricordo che detto quadro è presente sia nel modello Unico PF che in Unico SP ma non nel Modello 730, pertanto quei pochi amministratori senza partita Iva che compilano il modello 730, dovranno compilare anche il modello Unico per poter presentare il Quadro AC.

Codice fiscale

TIPO DI DICHIARAZIONE	Correttiva nei termini <input type="checkbox"/>	Dichiarazione integrativa <input type="checkbox"/>	Correttiva/integrativa parziale <input type="checkbox"/>	Eventi eccezionali <input type="checkbox"/>		
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO	Cognome ovvero Denominazione CONDOMINIO VIA G.B.		Nome			
	Codice fiscale		Codice attività	Telefono o cellulare prefisso numero		
	Fax prefisso numero		Indirizzo di posta elettronica			
PERSONE FISICHE <small>Imprese individuali e soggetti esercenti arti e professioni</small>	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)	Data di nascita giorno mese anno	Sesso (barrare la relativa casella) M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	
	Residenza anagrafica o (se diverso) Domicilio fiscale		Comune	Provincia (sigla)	Codice comune	
	Frazione, via e numero civico		C.a.p.			
	Data della variazione giorno mese anno					
ALTRI SOGGETTI <small>Artt. 5, 73 e 74 del testo unico delle disposizioni sui redditi (D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917)</small>	Sede legale mese anno		Comune	Provincia (sigla)	Codice comune	
			ROMA	RM	H501	
	Domicilio fiscale (se diverso dalla sede legale) mese anno		Comune	Provincia (sigla)	Codice comune	
			VIA G.B.		00153	
	Frazione, via e numero civico		C.a.p.			
Codice fiscale del dicastero di appartenenza (riservato alle Amministrazioni dello Stato)						
Stato (tab. SA) 1 Natura giuridica (tab. SB) 51 Situazione (tab. SC) 6						
DOMICILIO PER LA NOTIFICAZIONE DEGLI ATTI	Codice fiscale					
	Cognome (o ufficio)		Nome			
	Comune		Provincia (sigla)	Codice comune	C.a.p.	
	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo	Numero civico	Frazione	
	Stato estero (riservato ai residenti all'estero)		Codice Stato estero	Stato federato, provincia, contea		
	Località di residenza		Indirizzo estero			

Realizzato con tecnologia SMART FORMS - www.smartforms.com

CONFORME AI PROVVEDIMENTI AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 15/01/2010 E 10/05/2010 - DATA PRINT GRAPHK

Codice fiscale 80262120589 Denominazione CONDOMINIO VIA G.B. BODONI 6

Codice fiscale

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA DICHIARAZIONE	Codice fiscale	Codice carica	Data apertura fallimento	Data carica
	PLLDNC38B23I936K	13	giorno mese anno	giorno mese anno
	Cognome	Nome	Sesso (barrare la relativa casella)	
	PELLICANO		M	<input checked="" type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>
	Data di nascita	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)	
23 02		RC		
Codice Stato estero	Stato federato, provincia, contea	Località di residenza		
Indirizzo estero	Telefono o cellulare	Codice fiscale società o ente dichiarante		
	prefisso numero			

Realizzato con tecnologia SMART FORMS - www.smartforms.com

REDAZIONE DELLA DICHIARAZIONE Ciascuna sezione è alternativa alle altre	SEZIONE I - TRASMISSIONE INTEGRALE MODELLO 770 SEMPLIFICATO			
	Numero comunicazioni relative a certificazioni lavoro dipendente ed assimilati	Numero comunicazioni relative a certificazioni lavoro autonomo e provvigioni	Presenza di modello 770 ordinario 2010	
	2	15	SS	<input checked="" type="checkbox"/> ST <input checked="" type="checkbox"/> SV <input checked="" type="checkbox"/> SX <input checked="" type="checkbox"/>
	SEZIONE II - TRASMISSIONE MODELLO 770 SEMPLIFICATO CON SUCCESSIVO INVIO DI ST, SV E SX NEL MODELLO 770 ORDINARIO			
Numero comunicazioni relative a certificazioni lavoro dipendente ed assimilati	Numero comunicazioni relative a certificazioni lavoro autonomo e provvigioni	Presenza di modello 770 ordinario 2010		
		SS	<input type="checkbox"/>	
SEZIONE III - TRASMISSIONE MODELLO 770 SEMPLIFICATO PER LE SOLE COMUNICAZIONI DATI CERTIFICAZIONI LAVORO DIPENDENTE				
Numero comunicazioni relative a certificazioni lavoro dipendente ed assimilati	Presenza di modello 770 ordinario 2010			
	SS	ST	SV SX	
Codice fiscale del soggetto che presenta la restante parte della dichiarazione				
SEZIONE IV - TRASMISSIONE MODELLO 770 SEMPLIFICATO PER LE SOLE COMUNICAZIONI DATI CERTIFICAZIONI LAVORO AUTONOMO				
Numero comunicazioni relative a certificazioni lavoro autonomo e provvigioni	Presenza di modello 770 ordinario 2010			
	SS	ST	SX	
Codice fiscale del soggetto che presenta la restante parte della dichiarazione				

FIRMA DELLA DICHIARAZIONE	Invio avviso telematico all'intermediario	<input checked="" type="checkbox"/>	FIRMA DEL DICHIARANTE	
	Codice fiscale dell'incaricato della relazione di revisione	Soggetto	FIRMA DELL'INCARICATO DELLA RELAZIONE DI REVISIONE	
	Codice fiscale del presidente del collegio sindacale		FIRMA DEL PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE	

CONFORME AI PROVVEDIMENTI AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 5/01/2010 E 10/05/2010 DATA PRIMI GRARIK

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA riservato all'intermediario	Codice fiscale dell'intermediario	PLL	N. iscrizione all'albo dei C.A.F.	
	Impegno a presentare in via telematica la dichiarazione			2
	Ricezione avviso telematico			<input checked="" type="checkbox"/>
	Data dell'impegno	15 07 2010	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO	
VISTO DI CONFORMITÀ ricevuto al C.A.F. o al professionista	Codice fiscale del responsabile del C.A.F.	Codice fiscale del C.A.F.	FIRMA DEL RESPONSABILE DEL C.A.F. O DEL PROFESSIONISTA	
	Codice fiscale del professionista	Si rilascia il visto di conformità ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. n. 241/1997		

Denominazione CONDOMINIO VIA G.B. BODONI 6
Codice fiscale 80262120589



CODICE FISCALE

PROSPETTO ST
Ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale
e imposte sostitutive

Mod. N. 1

Sezione I
 Erario

ST1	CODICE FISCALE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA (da compilare solo in caso di operazioni straordinarie e successioni)						Eventi eccezionali
Periodo di riferimento mese anno		Ritenute operate	Crediti recuperati	Importi utilizzati a scomputo	Versamenti in eccesso	Crediti di imposta utilizzati a scomputo	
01	2009	119					
Importo versato		Interessi	Ravvedimento	Note	Codice tributor/Capitolo	Tesoreria	Data di versamento giorno mese anno
		119			1001		16 02 2009
01	2009	27					
		27			1019		16 02 2009
01	2009						
				F	1020		16 02 2009
02	2009	130					
		130			1001		16 03 2009
02	2009	8					
		8			1019		16 03 2009
02	2009	12					
		12			1020		16 03 2009
02	2009	94					
		94			1040		16 03 2009
03	2009	133					
		133			1001		16 04 2009
03	2009	38					
		38			1019		16 04 2009
03	2009	21					
		21			1020		16 04 2009
04	2009	124					
		124			1001		18 05 2009
04	2009	174					
		174			1019		18 05 2009

Realizzato con tecnologia SMART FORMS - www.smartforms.com

CONFORME AI PROVVEDIMENTI AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 15/01/2010 E 10/05/2010 - DATA PRINT GRAFIK

Codice fiscale 80262120569 Denominazione CONDOMINIO VIA G.B. BODONI 6

8a- Cedolare secca

Introdotta con il D.L. 23-2011, prevede in alternativa alla tassazione ordinaria Irpef, Addizionale Regionale e Comunale (calcolate a scaglioni sul reddito prodotto), un'imposta alternativa Irpef e Addizionali, con aliquota fissa.

Chi può optare per la cedolare secca

Solo se i proprietari sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa o professione, e locano un appartamento e sue pertinenze solo ad uso abitativo.

L'opzione può essere fatta anche per un solo anno e poi revocata, può essere fatta anche da un solo comproprietario e non dagli altri.

La revoca dell'opzione è quindi possibile, ma sarà necessario attendere un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che ci dica cosa fare, la revoca va fatta entro il termine per il pagamento dell'imposta di Registro della successiva annualità

Prima di esercitare l'opzione in caso di contratti vecchi, è necessario inviare una raccomandata all'inquilino che lo informa dell'intenzione di optare per questo regime e che si impegna a non richiedere gli incrementi ISTAT.

Va richiesta come opzione dal contribuente, che ne deve fare richiesta all'Agenzia delle Entrate e il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 7-4-2011, chiarisce come fare, bisogna distinguere tra:

1. contratti nuovi da registrare o vecchi con imposta di registro non pagata ma da pagare entro il 07-04-11, in tal caso viene prorogato il termine di 1 mese per la registrazione che arriva fino al 6-6-11;
2. contratti vecchi e nuovi già registrati prima del 7-4-11;

La discriminante su come esercitare l'opzione è quella di capire se: al 7-4-11 si sia già pagata l'imposta di registro annuale di un contratto vecchio o si sia già registrato un contratto nuovo.

Caso 1

(contratti nuovi da registrare o vecchi con imposta registro da pagare dal 7-4-11 in poi)

In tal caso l'opzione viene fatta con il Modello 69 o SIRIA si tratta di contratti:

- nuovi firmati dal 8-3-11 in poi per la cui registrazione avevo 30 giorni che scadevano il 7-4-11, registro tra il 7-4-11 e il 6-6-11 opzione esercitata al momento della registrazione;
- nuovi firmati dopo il 7-4-11 opzione esercitata al momento della registrazione;
- contratti vecchi registrati dall'08/03 in poi degli anni precedenti, con imposta di registro degli anni successivi al primo non ancora pagata;
- risolti prima della scadenza naturale o scaduti naturalmente (per 4+4 siamo dopo gli 8 anni, per i 3+2 siamo oltre i 5 anni), risoluzione o scadenza avvenuta dopo il 7-4-11;

Caso 2

(contratti vecchi e nuovi già registrati prima del 7-4-11)

In tal caso l'opzione viene fatta con il modello Unico 2012 o 730-2012

- nuovi già registrati o imposta di registro già pagata prima del 7-4-11;

Per calcolare la convenienza di questo nuovo regime è necessario sapere che:

Se si opta per la cedolare secca per gli affitti incassati nel 2010 bisogna evitare di versare l'acconto 2011 Irpef con i codici 4033 e 4034 per la parte dell'acconto relativa all'affitto, calcolare l'acconto e con i nuovi codici per la cedolare secca 1840 e 1841.

Aspetti positivi:

in caso di contratti 4+4 l'aliquota fissa è del 21%

in caso di contratti 3+2 l'aliquota fissa è del 19%

non si paga più l'imposta di registro e i bolli

non si paga sull'affitto l'addizionale Regionale e Comunale

Aspetti negativi:

non si possono chiedere gli incrementi Istat

la tassazione del 19% si applica sul 100% del canone e non come avveniva prima sul 60%

la tassazione del 21% si applica sul 100% del canone e non come avveniva prima sul 85%

Risoluzione 59/E del 25/05/2011

L'articolo 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante disposizioni in materia di cedolare secca sugli affitti, prevede al comma 2 che *“A decorrere dall'anno 2011, il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, può essere assoggettato in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva:*

- *dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali,*
- *delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione;*
- *le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto*

Termini per il versamento: il comma 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, stabilisce che *“La cedolare secca e' versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche”*.

- Modello 730 entro il 20/06/2011
- Modello Unico PF entro il 16/06/2011 (senza int.), 16/07/2011 (con interessi 0,4%)
- Modello Unico PF per chi è soggetto a studi di settore o socio di società soggetta a studi di settore, entro il 06/07/2011 (senza int.), 05/08/2011 (con interessi 0,4%)

Codici tributo:

- **1840** Prima rata di acconto imposta sostitutiva Irpef ecc
- **1841** Seconda rata di acconto imposta sostitutiva Irpef ecc
- **1842** Saldo imposta sostitutiva Irpef ecc

9a- Proroga termini versamenti e dichiarazioni

D.P.C.M. del 12/05/2011

Per i contribuenti che sono soggetti agli studi di settore o per i soci di società soggette agli studi di settore sono stati differiti i termini per il pagamento e la presentazione delle dichiarazioni.

Detta agevolazione vale anche per i contribuenti che in linea di principio sarebbero soggetti a studi di settore, ma per legge sono dispensati dalla compilazione, sono: i contribuenti minimi e coloro che hanno un fatturato oltre € 5.164.569,00.

Adempimento	Vecchie Scadenze	Nuove Scadenze
Versamento saldo 2010 e acconti 2011 di Irpef, Irap, Iva, Inps, diritti CCIAA, Acconti cedolare secca, Adeguamento Iva studi sett.	16/06/11 no int. 16/07/11 int. 0,4	06/07/11 no int. 05/08/11 int. 0,4
Ritenute di imposta o di Acconto per il mese di Luglio Inps e Inail	16/08/2011	22/08/2011
Iva trimestrali e mensili Luglio	16/08/2011	22/08/2011
Presentazione Mod. 730/11 al CAF	31/05/2011	20/06/2011
Invio Modello 730/2011	30/06/2011	12/07/2011
Presentazione Modello 770/2011	01/08/2011	22/08/2011

10a- Curiosità

Imposte dirette Irpef

Risoluzione 123/E del 20/11/2010 Beni immobili del contribuente minimo

Un contribuente minimo che acquista un immobile con categoria catastale A/10, detto bene diventa per destinazione naturale un bene strumentale relativo all'attività, che superando il limite di E 15.000 del valore dei beni acquistati in 3 anni, comporta di conseguenza la fuoriuscita del contribuente dal regime. In tal caso il contribuente a norma dell'art. 104 del TUIR può detrarsi l'intero ammontare delle spese relativo all'acquisto dell'immobile nell'esercizio di acquisto, determinando così una perdita che può scontare nei 5 esercizi successivi. In tal caso però anche quando deciderà di chiudere l'attività e vendere il bene o destinarlo ad autoconsumo dovrà calcolare le imposte prodotte sull'intero valore di vendita del bene che in tal caso diventa corrispettivo, se il bene è stato acquistato dopo il 01/01/2007, (art. 54 comma 1-bis del TUIR).

Risoluzione 13/E del 02/03/2010 Vendita di immobile e riacquisto con Leasing

Per quanto concerne il trattamento da riservare ai canoni di leasing sostenuti dalla contribuente per effetto del contratto di locazione finanziaria stipulato si richiama la disposizione dettata dal comma 2 dell'articolo 54 del Tuir, come modificata dall'articolo 1, comma 334, dalla Legge finanziaria 2007. Tale disposizione stabilisce, in particolare, per i beni strumentali detenuti sulla base di un contratto di leasing, che la deduzione dei canoni è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento stabilito per il bene specifico, con un minimo di otto anni e un massimo di quindici se il contratto di leasing ha per oggetto beni immobili.

L'applicazione delle disposizioni dettate dall'articolo 54 del Tuir in ordine alla deducibilità delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria degli immobili strumentali per l'esercizio dell'attività professionale, risulta, tuttavia, limitata, per effetto della previsione dettata dall'articolo 1, comma 335, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, agli immobili acquistati nel periodo 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009 e ai contratti di locazione finanziaria stipulati nel medesimo periodo.

Per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, inoltre, gli importi deducibili sono ridotti a un terzo.

Anche il trattamento fiscale applicabile ai canoni di leasing sostenuti per il godimento di un immobile strumentale risulta quindi diversificato in ragione del periodo d'imposta in cui il contratto di leasing è stato stipulato.

Se, pertanto,

- il contratto di leasing oggetto della presente istanza di interpello è stato stipulato entro il 31 dicembre 2009, risultano deducibili (nel limite di un terzo per il periodo d'imposta 2009) i canoni di locazione finanziaria sostenuti dalla contribuente a condizione che il contratto stipulato rispetti i limiti temporali dettati dall'articolo 54, comma 2, del Tuir;

- il contratto di leasing viene, invece, stipulato in data successiva al 31 dicembre 2009 risulteranno irrilevanti, ai fini della determinazione del reddito, i canoni di locazione finanziaria sostenuti.

Con riferimento a tale ultima ipotesi, si fa altresì, presente che l'articolo 54, comma 2, del Tuir nella formulazione vigente fino al 1° gennaio 2007, consentiva, per i beni immobili strumentali utilizzati in base a contratto di locazione finanziaria, la deducibilità della rendita catastale. Tale deduzione non è stata tuttavia riproposta nella vigente formulazione dell'articolo 54 del Tuir e pertanto, per i contratti di leasing stipulati a partire dal 1° gennaio 2010, la rendita catastale dell'immobile non potrà essere portata in deduzione nella determinazione del reddito di lavoro autonomo.

Deducibilità ricariche telefoniche

Dal 1/1/2007 sono deducibili l'80%:

delle spese sostenute

dell'ammortamento

dei canoni leasing

relativi alle apparecchiature telefoniche fisse e mobili.

Per lo stesso importo sono deducibili anche i costi per l'impiego pagati al gestore, nel caso di telefonia mobile i costi per le ricariche sono deducibili purché il traffico sia inerente l'attività e tracciabile.

D.L. n. 70 del 13/5/2011 art. 7 Nuovi limiti per contabilità semplificata e ordinaria

Possono optare per la contabilità semplificata ditte individuali e società di persone (no società di capitale), se hanno un volume di affari annuo:

- per prestazioni di servizi inferiore a E 400.000 (era € 309.874,14 vecchie Lire 360 milioni)
- per altre attività inferiore a E 700.000 (era € 516.456,90 vecchie Lire 1 miliardo)

In tal caso sono esentati dalla tenuta del libro giornale devono tenere solo i libri Iva con annotazione delle rimanenze e ammortamenti.

Imposte indirette Iva

Risoluzione 40/E del 18/05/2010 Rateizzazione adeguamento iva a studi di settore

E' possibile rateizzare le somme che devono essere versate con Codice 6494 'Adeguamento Iva Studi di settore', istituito con risoluzione 89 del 01/06/1999.

La possibilità di rateizzare detto tributo deriva dall'art. 15 comma 6 del D.L. 78 del 1/07/2009.

Risoluzione 108/E del 15/10/2010 Aliquota Iva per gas da riscaldamento

L'articolo 2, comma 5, del decreto legislativo 2 febbraio 2007, n. 26, ha modificato, a decorrere dal 1° gennaio 2008, il numero 127-*bis* della tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972, il quale, nella sua 2 attuale formulazione, prevede l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento alla *"somministrazione di gas metano usato per combustione per usi civili limitatamente a 480 metri cubi annui; somministrazione, tramite reti di distribuzione, di gas di petrolio liquefatti per usi domestici di cottura cibi e per produzione di acqua calda, gas di petroli liquefatti contenuti o destinati ad essere immessi in bombole da 10 a 20 Kg in qualsiasi fase della commercializzazione"*.

In caso di riscaldamento con impianto centralizzato a metano il limite dei 480 metri cubi va riferito ad ogni unità immobiliare riscaldata, pertanto l'aliquota del 10% va calcolata su 480 metri cubi x il numero di unità riscaldate, l'eccedenza va fatturata al 20%.

Circ. 17 del 6/5/11 Rimborso Credito Iva

Procedura ordinaria: La mancata presentazione della garanzia fideiussoria, non preclude il controllo della regolarità formale della dichiarazione, detta garanzia è necessaria nel momento dell'erogazione del rimborso, se questo viene effettuato prima del termine di 4 anni della decadenza per l'accertamento. Se invece si vogliono attendere i 4 anni non è necessario fornire la garanzia.

Procedura semplificata: è necessario presentare la garanzia entro 40 giorni dalla richiesta di rimborso, in caso contrario il rimborso non può essere erogato.

Inps

Circolare Inps n. 71 del 04/05/2011 Reato per omesso versamento INPS

La Legge 183 del 04/11/2010 art. 39 a decorrere dalla denuncia Emens di novembre 2010, il mancato versamento delle ritenute INPS costituisce Reato di cui D.L. 463/83 art. 2 commi 1-bis 1-ter e 1-quater, convertito con L. 638/1983.

Il reato è punibile con reclusione fino a tre mesi e multa fino a Lire 2.000.000, non c'è reato se si paga entro tre mesi dalla constatazione della violazione.

Non c'è reato se non c'è rapporto di committenza e se c'è coincidenza tra committente e collaboratore (es. amministratore di condominio).

Circolare Inps n. 72 del 04/05/2011 Iscrizione telematica gestione separata INPS

Dal 1/6/2011 l'iscrizione alla gestione separata INPS avviene solo per via telematica, può avvenire nei seguenti modi:

- dal cittadino tramite web sul portale INPS con pin forniti dall'INPS
- da un intermediario abilitato
- con call center numero verde 803164

Roma 16/06/2011

Dott. Francesco Pellicanò