



RELAZIONE CONVEGNO FISCALE

ROMA, 03 FEBBRAIO 2017

1 - PREMESSA

Nonostante molti non lo sappiano, la nostra professione ha origini antiche.

Da quando i primi fabbricati sono stati costruiti è sorta l'esigenza di "gestirli". Una professione che si è modificata con le abitudini, gli usi, le consuetudini e le normative dei tempi.

Ho ripescato da un vecchio convegno del 2012 alcune slides per mostrare ai tanti giovani o a chi non era ancora dei nostri, le nostre antiche origini.

C'erano amministratori nell'antica Roma, gli insulari, che gestivano per conto dell'unico proprietario delle insule gli edifici. Incassavano gli affitti dello stabile e quello era il loro compenso dopo aver girato il canone del primo piano (quello nobile e più costoso) al proprietario. Si occupavano della manutenzione, della pulizia e dell'ordine dello stabile e avevano in incarico che durava 5 anni.

Anche nel medioevo, ove i popoli vivevano nei feudi insieme al feudatario, gli amministratori incassavano gli affitti e ripartivano le spese comuni in base ai "punti" (odierni millesimi).

Nel 1600 la figura dell'amministratore prende il nome di "intendente". Si occupa delle finanze e degli immobili del proprietario a tutto tondo, gestendone i servizi e incassando gli affitti.

Ma è tra la fine del 1700 e il 1800 che la figura si delinea come quella che conosciamo noi. In Italia le grandi compagnie di assicurazioni acquistano immobili e li fanno gestire al "fattore di città" che ha poteri molto più ampi di quanti non ne abbiamo ora.

Dopo la II guerra mondiale c'è voglia di rinascita.

Inizia a prendere piede il concetto di “mattone” inteso come investimento e nascono così i condomini gestiti dagli amministratori di condomini.

Figura che però nel tempo si modifica a tempo di record, poiché a tempo di record si modificano le richieste del mercato.

Si inizia con un soggetto tutt'altro che, spesso dopolavorista, spesso condomino turnario, senza alcuna competenza specifica in merito, per gestire un immobile con pochissime regole (comunione e condominio in tutto una quarantina di articoli).

Ma proprio perchè le norme generali sono poche, in 70 anni arrivano interpretazioni, giurisprudenza, leggi speciali, leggi fiscali, leggi sulla sicurezza.

Ben presto i pochissimi professionisti si accorgono di non poter essere soli, sentendo la necessità di unirsi in associazioni di categoria che ne tutelassero la professionalità.

Ma nonostante le battaglie e le proposte di legge al Parlamento per regolamentare la professione, bisogna aspettare il 2012 per una nuova legge sul condominio, la L.220, che regolamenti, per la prima volta, la nostra figura professionale.

Una riforma brutta dicono in tanti. Certo. Sbaglia su molti aspetti, ci incatena a innumerevoli responsabilità, ci assegna nuovi compiti. Ma finalmente, per la prima volta nella storia, prende atto e dichiara che per fare gli amministratori di condominio bisogna avere REQUISITI, che sono imprescindibili. E quindi, da sempre a mio modesto avviso, per noi da salvare solo per questo aspetto.

Ma al di là delle norme e dell'aspetto associativo, da sempre gli amministratori si pongono un Amletico interrogativo: Questo lavoro è meglio svolgerlo da soli o in compagnia?

Prima di arrivare ad esaminare i regimi fiscali dell'amministratore sarà dunque opportuno soffermarci sul modus operandi del soggetto, poiché da questo ne discenderà, fiscalmente, ogni possibile conseguenza.

2 – CON QUALE FORMA GIURIDICA DIVENTARE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

2.1 – DA SOLI

2.1.1 - Libero professionista

Il libero professionista è un lavoratore che svolge un'attività economica, a favore di terzi, volta alla prestazione di servizi mediante lavoro intellettuale. L'attività svolta da tale soggetto è detta libera professione.

Il libero professionista è, per definizione, un lavoratore autonomo dotato di partita IVA.

Per esercitare la loro attività, i liberi professionisti devono possedere requisiti di legge che variano da Stato a Stato. Generalmente devono essere iscritti agli albi professionali quando questi esistono; in caso contrario, nulla vieta loro di iscriversi ad un'associazione di categoria una professione intellettuale.

Il professionista non è assoggettabile alla disciplina del fallimento.

Occorre inoltre presentare all'Agenzia delle Entrate della propria provincia di residenza o di esercizio della professione la richiesta di attribuzione della partita IVA tramite la quale si verrà identificati per le procedure amministrative e tributarie.

Il libero professionista, a fronte **del percepimento di una parcella** come compenso per la sua prestazione, emette fattura ai propri clienti per i servizi erogati, come tutti i lavoratori autonomi. La remunerazione del libero professionista prende il nome di compenso od onorario.

Oltre all'onorario (cioè il dovuto per la prestazione professionale) nella fattura possono essere comprese anche varie voci di spesa. La peculiarità fiscale dei liberi professionisti rispetto alle imprese individuali (artigiani, commercianti, agricoltori, allevatori) è che la loro fattura contiene la ritenuta d'acconto (analogamente a quanto accade nei cedolini paga dei lavori dipendenti e dei parasubordinati) che deve essere quindi successivamente versata al fisco dal committente.

L'imponibile su cui si applica la ritenuta d'acconto è diverso per i liberi professionisti iscritti negli albi rispetto agli altri liberi professionisti. La motivazione riguarda nuovamente l'esistenza delle

casce previdenziali tenute dagli ordini rispetto alla gestione separata INPS e il diverso imponibile è a vantaggio dei liberi professionisti protetti:

- liberi professionisti ordinistici devono obbligatoriamente iscriversi alle casce previdenziali tenute dai propri ordini (rese privatizzate con l'entrata in vigore dal DLgs n. 509/1994); tale obbligo decade nel caso in cui il lavoratore non sia iscritto all'albo ovvero non eserciti in proprio l'attività regolamentata (ad esempio se si è un lavoratore subordinato);
- i liberi professionisti senza albo devono iscriversi alla gestione separata dell'INPS. I professionisti, titolari di partita iva, iscritti in via esclusiva alla gestione pagheranno una aliquota ridotta di due punti percentuali rispetto allo scorso anno, pari al 25,72% del reddito annuo rispetto al 27,72% previsto sino al 2016

2.1.2 Lavoratore dipendente

In grandi comprensori, simili a veri e propri quartieri cittadini, può accadere che l'amministratore del condominio sia un vero e proprio dipendente, assunto, per esempio, con il CCNL di Confedilizia, il quale recita:

- CAPO I CLASSIFICAZIONE DEI LAVORATORI

Art. 17 - Classificazione dei lavoratori

1. Le figure professionali dei lavoratori ai quali si applica il presente contratto sono le seguenti:

C) Lavoratori con funzioni amministrative (quadri, impiegati).

C1) Quadri. Lavoratori che svolgono con carattere continuativo funzioni loro attribuite di rilevante importanza per l'attuazione degli obiettivi della proprietà, in amministrazioni di adeguate dimensioni, con struttura operativa anche decentrata, con alle proprie dipendenze impiegati con profili professionali C2) e/o C3).

C2) Impiegati con funzioni ad alto contenuto professionale, anche con responsabilità di direzione esecutiva, che sovrintendono all'intera amministrazione o ad una funzione organizzativa di rilievo, con carattere di iniziativa e di autonomia operativa nell'ambito delle responsabilità loro delegate.

Art. 26 - Formazione e aggiornamento

1. Con riferimento alle specifiche responsabilità ed alla conseguente esigenza di realizzare un continuo miglioramento delle capacità professionali dei Quadri, i datori di lavoro favoriranno la formazione e l'aggiornamento di tale categoria di lavoratori.

Art. 27 - Polizza assicurativa

1. Ai Quadri viene riconosciuta, attraverso apposita polizza assicurativa, la copertura delle spese e l'assistenza legale in caso di procedimenti civili o penali per cause non dipendenti da colpa grave o dolo e relative a fatti direttamente connessi con l'esercizio delle funzioni svolte.
2. Il datore di lavoro è tenuto altresì ad assicurare i Quadri contro il rischio di responsabilità civile verso terzi, conseguente a colpa nello svolgimento delle proprie funzioni.

2.1.3 Collaborazione coordinata e contonuativa

Il contratto di collaborazione coordinata e continuativa 2017 è tornato in auge dopo che il decreto 81/2015 sul Codice dei Contratti, misura attuativa che rientra nel Jobs Act, ha reso il contratto a progetto non più stipulabile dal 25 giugno 2015, fatta eccezione per quelli già in essere che, rimangono in vigore fino alla scadenza naturale, ma entro il limite massimo del 31 dicembre 2015.

La collaborazione coordinata e continuativa è definita in tanti modi: prestazione d'opera; consulenza; contratto di diritto privato; lavoro parasubordinato, ecc.

Una definizione delle collaborazioni coordinate e continuative si rinviene nell'art. 409 del codice di procedura civile che ricomprende, fra le controversie individuali di lavoro, anche quelle che originano da "rapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato".

La collaborazione è un rapporto di lavoro autonomo che presenta alcune caratteristiche (la continuità, il coordinamento e la collaborazione rispetto all'attività del committente) analoghe a quelle del lavoro subordinato.

2.2 IN COMPAGNIA

2.2.1 - SOCIETA' DI PERSONE

Le società di persone sono società definite tali in quanto in esse prevale l'elemento soggettivo, rappresentato dai soci, rispetto al capitale.

Le società di persone non acquistano mai la personalità giuridica, cosa che invece avviene per le società di capitali, ma è sempre presente un certo grado di separazione patrimoniale tra il patrimonio della società e quello del socio che varia a seconda del tipo considerato.

Dal punto di vista formale, i tipi di società di persone sono tre:

- società semplice (S.s): sono formate da una pluralità di soci che rispondono solidalmente e illimitatamente per le obbligazioni sociali;
- società in nome collettivo (S.n.c);
- Società in accomandita semplice (S.a.s.): sono caratterizzate dalla presenza di due diverse categorie di soci: i soci accomandatari e i soci accomandanti.

Le Società di persone agiscono sotto una ragione sociale costituita dal nome di uno o più soci con l'indicazione del rapporto sociale. Per le S.a.s. la ragione sociale deve contenere il nome di uno o più soci accomandatari. Nelle S.n.c. tutti i Soci sono responsabili illimitatamente e solidalmente per le obbligazioni sociali, nelle S.a.s. sono presenti due distinte categorie di Soci:

- soci accomandatari, gli amministratori, che rispondono solidalmente e illimitatamente;
- soci accomandanti, coloro che forniscono il patrimonio della società, i quali rispondono nei limiti della partecipazione.

Questi tipi di società si costituiscono per scrittura privata autenticata da un Notaio oppure per atto pubblico. L'atto costitutivo deve essere poi depositato a cura del Notaio per l'iscrizione nel registro delle imprese. Entro 30 giorni occorre inoltre comunicare all'Agenzia delle Entrate l'inizio dell'attività per farsi attribuire il numero di partita IVA.

2.2.2 - SOCIETA' DI CAPITALI

Sono società definite tali in quanto in esse l'elemento del capitale ha una prevalenza concettuale e normativa rispetto all'elemento soggettivo rappresentato dai soci. La partecipazione dei soci al capitale sociale può essere rappresentata da azioni o da quote a seconda della specifica tipologia societaria.

Le caratteristiche delle società di capitali sono:

- personalità giuridica e autonomia patrimoniale perfetta (la società risponde soltanto con il suo patrimonio). Fanno eccezione le s.a.p.a., dove i soci accomandanti sono obbligati soltanto nei limiti della quota del capitale sociale sottoscritta, mentre i soci accomandatari rispondono solidalmente e illimitatamente.
- responsabilità limitata dei soci per le obbligazioni sociali: i soci rispondono per le obbligazioni assunte dalla società nei limiti delle azioni o quote sottoscritte; in caso di insolvenza della società i creditori non possono rivalersi sul patrimonio personale dei singoli soci. Un'eccezione a questo principio si verifica quando il socio firma delle fideiussioni a garanzia di prestiti alla società: in quel caso il creditore può rivalersi sul patrimonio personale del socio-fideiussore.
- potere di amministrazione svincolato dalla qualità di socio: il socio può solo esercitare funzioni di controllo e di partecipazione ad utili e perdite e contribuire, con il suo voto proporzionale alle azioni/quote possedute, a scegliere gli amministratori
- organizzazione di genere corporativo, con organi definiti dalla legge (sia nella tipologia che nelle funzioni: assemblea dei soci, amministratori, collegio sindacale)
- gestione con metodo collegiale a principio maggioritario: le decisioni vengono prese collegialmente, con diritti di voto proporzionati all'entità della partecipazione al capitale sociale

Le società di capitali si dividono in:

- società per azioni (S.p.A);
- società in accomandita per azioni (S.a.p.a);
- società a responsabilità limitata
- società a responsabilità limitata unipersonale

La S.r.l. presenta caratteristiche intermedie tra società di capitali e società di persone, condividendo con le prime l'autonomia patrimoniale perfetta, con i soci che rispondono limitatamente alla propria quota delle obbligazioni sociali, e con le società di persone la forte autonomia statutaria nella disciplina dei rapporti interni tra soci.

2.2.3 - SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI

Verso la fine del 2011 inizia una vera e propria rivoluzione nel campo della proposizione sul mercato dei professionisti.

La costituzione di società tra professionisti per l'esercizio di professioni regolamentate in ordini professionali è espressamente disciplinata dall'art. 10 della legge 12 novembre 2011, n. 183 (legge di stabilità per il 2012), e dal successivo decreto attuativo (decreto del Ministero della Giustizia 8 febbraio 2013, n. 34).

La riforma ha eliminato lo storico divieto di costituire società per l'esercizio di professioni protette (legge 23 novembre 1939, n. 1815, ora abrogata), che era stato a suo tempo introdotto per garantire un collegamento diretto tra la figura del professionista, obbligatoriamente iscritto agli ordini professionali, e l'esecuzione della prestazione.

L'unica forma associativa consentita ai professionisti era allora quella dello "studio associato" (cfr. paragrafo successivo).

La forma organizzativa dello studio associato è sopravvissuta alla riforma, essendo espressamente fatta salva dalla nuova legge (art. 10, comma 9, della legge 12 novembre 2011, n. 183).

Una prima breccia nel divieto di esercizio dell'attività professionale in forma societaria era stata aperta, già da alcuni anni, dalla possibilità, ammessa prima dalla giurisprudenza e poi dalla stessa legge (art. 90 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163), di costituire società per l'esercizio dell'attività di ingegneria, e in particolare per l'esecuzione di studi di fattibilità, ricerche, consulenze, progettazioni o direzioni dei lavori, valutazioni di congruità tecnico-economica o studi di impatto ambientale, nella forma di "società di ingegneria" (società di capitali o società cooperative a cui possono partecipare anche soggetti non professionisti, senza alcun limite specifico) oppure di "società di professionisti" (società di persone o di società cooperative, costituite esclusivamente tra professionisti iscritti negli appositi albi previsti dai vigenti ordinamenti professionali). La deroga al divieto era stata giustificata con l'opportunità di consentire forme organizzate per l'esercizio dell'attività di progettazione di grandi opere pubbliche. Norme specifiche erano state dettate anche per le società tra farmacisti (art. 7 della legge 8 novembre 1991 n. 362) e per le società tra avvocati (decreto legislativo 2 febbraio 2001, n.

96). Altri esempi, anche se controversi, di società professionali si sono visti nell'ambito delle professioni mediche, nelle quali, sempre più spesso, è necessario utilizzare attrezzature tecnologicamente avanzate, che richiedono grossi investimenti.

Con la legge del 2011 è espressamente consentito costituire società tra professionisti, aventi per oggetto l'esercizio di professioni regolamentate in ordini professionali. Tre le attività professionali regolamentate in ordini professionali, le cosiddette "professioni protette", rientrano, per esempio, quella di dottore commercialista ed esperto contabile, le professioni tecniche (ingegnere, architetto, geometra) le professioni sanitarie (medico-chirurgo, veterinario, farmacista, infermiera professionale, levatrice, assistente sanitaria, fisioterapista e massoterapista) e la professione di psicologo. Ricordiamo invece che la costituzione di società per la professione di avvocato è ancora regolata dalla normativa precedente, in attesa dell'approvazione di una disciplina specifica (in forza della delega conferita al governo con l'art. 5 della legge 31 dicembre 2012, n. 247), mentre non è possibile costituire società per l'esercizio dell'attività notarile, connessa alla funzione di pubblico ufficiale.

E' espressamente escluso dall'ambito di applicazione della società tra professionisti l'esercizio delle professioni "non protette", cioè di quelle professioni non organizzate in ordini e collegi (esercitate ai sensi dell'art. 1, secondo comma, della legge 14 gennaio 2013, n. 4). Queste attività possono essere esercitate sia attraverso un contratto d'opera intellettuale, sia nell'ambito di un'attività imprenditoriale, in forma individuale o societaria, e anche prima della sua abrogazione non ricadevano nel divieto di costituire società per l'esercizio di attività professionali di cui all'art. 2 della legge 23 novembre 1939, n. 1815, che riguardava esclusivamente le professioni organizzate in ordini e collegi. Le "società tra professionisti", dunque, non possono avere per oggetto l'esercizio di attività professionali non organizzate in ordini e collegi, e gli esercenti una professione "non protetta" non possono partecipare a una "società tra professionisti" quale soci professionisti.

Rimane aperta, tuttavia, la possibilità degli esercenti una professione "non protetta", **quale appunto quella di amministratore di condominio** disciplinata dalla L. 4/2013, di partecipare a una Stp in qualità di soci "per prestazioni tecniche" o "per finalità di investimento", a condizione che i soci professionisti mantengano la maggioranza di due terzi nelle deliberazioni o decisioni dei soci.

Le prestazioni tecniche, comunque, possono essere rese soltanto in via strumentale e accessoria rispetto all'attività professionale svolta dalla società, e non possono rientrare nell'oggetto sociale.

La "società tra professionisti" non costituisce un tipo di società a sé stante. Essa è quindi disciplinata dalle norme del codice civile dettate per il tipo sociale prescelto dai soci, con la sola eccezione delle norme specificamente introdotte dalla legge in relazione al loro particolare oggetto sociale. Le società tra professionisti possono dunque essere costituite nella forma di società di persone (società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice), società di capitali (società a responsabilità limitata, società per azioni, società in accomandita per azioni) oppure società cooperative. Le società cooperative di professionisti sono costituite da un numero di soci non inferiore a tre, coerentemente con quanto previsto dal codice civile, che ammette le società cooperative con tre soli soci, se sono tutti persone fisiche (art. 2521 del codice civile).

La denominazione sociale (o la ragione sociale), in qualunque modo formata, deve contenere l'**indicazione di "società tra professionisti"**. Tale indicazione si aggiunge a quella previste per il tipo sociale prescelto (per esempio s.n.c., s.r.l., etc.). Nel caso della s.n.c. o della s.a.s., dunque, la ragione sociale deve sempre contenere anche il nome di almeno uno dei soci illimitatamente responsabili. Non è necessario indicare nella ragione sociale le attività professionali svolte dalla società. Nelle società costituite per l'esercizio di più attività professionali, comunque, è consentito utilizzare l'espressione "multiprofessionale".

2.2.4 - STUDI ASSOCIATI

La normativa di base per lo studio associato trova il fondamento nell'articolo 1 della legge 1815/1939 la quale obbliga che la dizione di "studio associato" riporti anche il nome, cognome con i relativi titoli professionali dei singoli associati.

Lo studio associato assume una rilevanza esterna verso i terzi per la sua natura di contratto associativo ma nello stesso tempo è caratterizzato dal principio fondamentale della personalità della prestazione. Lo studio associato ha la capacità giuridica di concludere contratti che obbligano l'associazione, ma a livello di responsabilità professionale, il rapporto non è tra lo studio ed il cliente, ma tra il singolo associato ed il cliente stesso.

Lo studio associato è una forma contrattuale atipica per il fatto che la prestazione professionale richiesta dal cliente può essere adempiuta dal singolo associato, mentre l'onorario per tale prestazione è invece incamerato dall'associazione che, nei confronti dei terzi, rappresenta pertanto un centro d'imputazione di interessi.

Lo studio associato viene costituito mediante la stipula del contratto associativo che disciplina le regole cui devono attenersi gli associati, quindi parlare di atto costitutivo o di statuto al pari delle imprese è un modo improprio per inquadrare il contratto stesso di associazione.

Il contratto sociale della società semplice di professionisti può essere concluso in forma scritta - atto pubblico, scrittura privata autenticata e scrittura privata semplice - oppure anche in forma orale ma nella maggior parte dei casi si preferisce ricorrere, per motivi di opportunità, alla forma della scrittura privata autenticata o all'atto pubblico.

Lo studio associato può essere costituito anche tramite scrittura privata con relativa registrazione presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, corrispondendo l'imposta di registro in misura fissa, ma la necessità di far intervenire un notaio per la costituzione di un'associazione tra professionisti deriva non solo dalle potenzialità professionali di quest'ultimo per una migliore redazione dell'atto, ma anche dal fatto che una disposizione contenuta nell'articolo 5, comma 2, del TUIR stabilisce che

2. Le quote di partecipazione agli utili si presumono proporzionate al valore dei conferimenti dei soci se non risultano determinate diversamente dall'atto pubblico o dalla scrittura privata autenticata di costituzione o da altro atto pubblico o scrittura autenticata di data anteriore all'inizio del periodo d'imposta; se il valore di conferimenti non risulta determinato le quote si presumono uguali.

La successiva lettera c) del terzo comma dello stesso articolo 5 stabilisce che

c) le associazioni senza personalità giuridica costituite fra persone fisiche per l'esercizio in forma associata di arti e professioni sono equiparate alle società semplici, ma l'atto o la scrittura di cui al comma 2 può essere redatto fino alla presentazione della dichiarazione dei redditi dell'associazione;

Il contratto associativo deve obbligatoriamente indicare che l'associazione svolge in via esclusiva l'attività professionale e intellettuale.

Il Decreto legge n.223/2006 noto con il nome di "Bersani2" consente la costituzione di studi associati multidisciplinare, non solo monodisciplinari. A titolo di esempio si possono costituire associazioni

- a) in forma monodisciplinare, come ad esempio l'associazione costituita da due o più avvocati
- b) in forma multidisciplinare come ad esempio un commercialista con un consulente del lavoro e un avvocato oppure la psicologa con due pediatri e una pedagoga.

In molti atti di costituzione dell'associazione professionale spesso si nota la differenza tra "soci" ed "associati", una distinzione mutuata dalla pratica anglosassone per indicare con il termine di "soci" (partners) i professionisti fondatori, ai quali solitamente sono riservati maggiori diritti, rispetto agli "associati", che nella norma sono costituiti da giovani professionisti.

Dal punto di vista fiscale, il reddito prodotto dallo studio associato non è classificabile come reddito di impresa, visto che l'organizzazione professionale è costituita per lo svolgimento dell'attività intellettuale di due o più professionisti. Si tratta sempre di reddito di lavoro autonomo. Come già detto, tutti gli associati che partecipano allo studio associato, devono infatti, essere professionisti regolarmente iscritti al proprio ordine.

In base al disposto dell'articolo 5 del TUIR, i redditi delle associazioni senza personalità giuridica costituite tra persone fisiche per l'esercizio in forma associata di arti e professioni sono imputati a ciascun socio, indipendentemente dalla percezione, proporzionalmente alla sua quota di partecipazione agli utili e vengono sottoposti ad imposizione fiscale per TRASPARENZA.

Tutti coloro, con la sola eccezione dei privati, che si avvalgono delle prestazioni di lavoro autonomo svolte anche a mezzo degli studi associati, sono costretti a fungere da sostituti di imposta, trattenendo e versando entro il 16 del mese successivo a quello di pagamento della parcella la ritenuta di acconto del 20% dei compensi.

Si applica, quindi, anche in capo agli associati, una sorta di tassazione anticipata, al pari del professionista che svolge l'attività in forma autonoma, rispetto al momento in cui il reddito è determinato in via definitiva.

Tale modo di operare ha di solito creato il sorgere di specifiche posizioni creditorie nei confronti dell'Erario stante la commisurazione del **20% della ritenuta all'ammontare dei compensi** e non dei redditi, spesso notevolmente inferiori, ma oggetto reale di tassazione.

Nel 2013, con la Legge 4/2013 anche la forma di studio associato **può essere utilizzata per esercitare l'attività di amministratore condominiale.**

Difatti l'art. 1 c.5 recita:

5. La professione e' esercitata in forma individuale, in forma associata, societaria, cooperativa o nella forma del lavoro dipendente.

3- I REGIMI FISCALI

A questo punto, avendo analizzato le forme giuridiche con le quali può essere intrapresa l'attività di amministratore di condominio, passiamo ad analizzare i regimi fiscali in vigore dal 1.1. 2017,

Dopo la rapida e celere approvazione della Legge di Stabilità a dicembre, conseguenza del dopo-referendum del 4 dicembre, possiamo guardare con certezza alle regole da applicare per chi è intenzionato ad aprire una partita iva aderendo al regime di vantaggio ormai denominato forfettario.

3.1 - Regime ordinario

Il regime fiscale ordinario, obbligatorio per le società di capitali, è anche adottato da imprese individuali e società di persone, per opzione o per superamento dei limiti validi per il regime semplificato. La determinazione del reddito di impresa in regime ordinario presuppone la tenuta della contabilità ordinaria e la redazione del bilancio di esercizio.

3.2 Regime semplificato

Per le imprese di nuova costituzione il regime contabile è semplificato se, all'atto della richiesta di attribuzione del numero di partita IVA, si indica un volume d'affari presunto, nell'anno o nella

frazione d'anno, non superiore ai seguenti limiti: 400.000 per le imprese di servizi e a 700.000 euro per le altre attività.

Per chi svolge allo stesso tempo attività di prestazione di servizi ed altre attività: se contabilizza separatamente i ricavi delle singole attività, la verifica del limite avviene sull'attività prevalente, fermo restando che il totale non deve superare i 700.000 euro altrimenti la contabilità semplificata è ammessa se non si superano i 700.000 euro totali.

A partire dal periodo successivo, per determinare il tipo di contabilità da adottare, si terrà conto dell'ammontare dei ricavi relativi all'anno precedente.

Il regime semplificato si estende di anno in anno, se non si superano i limiti.

3.3 Il regime dei minimi

Il regime dei minimi è da considerarsi pienamente abrogato e non più esercitabile.

Resta, ovviamente, valido per i titolari di partita Iva che lo hanno scelto entro l'anno 2015, grazie ad una proroga.

Tali soggetti potranno applicare il regime dei minimi fino alla sua scadenza naturale: fino al 35° anno di età del contribuente ovvero al 5° periodo d'imposta consecutivo.

3.4 Regime forfettario

Regime forfettario 2017: Con l'entrata in vigore della scorsa Legge di Stabilità, hanno preso il via numerose ed importanti novità circa i requisiti regime forfettario 2017.

La Legge di Stabilità ha previsto che dal 1° gennaio scorso, l'aumento delle soglie dei ricavi fino a 30000 euro per i professionisti e + 10000 euro per tutte le medie e piccole imprese.

Oltre a questa novità, che facilita e amplia la platea dei beneficiari, è stata prevista un'altra novità, ossia, la possibilità che dipendenti e pensionati di accedere al regime forfettario nel caso in cui svolgano un'attività in proprio, a patto però che il loro reddito non superi la soglia dei 30 mila euro.

Riguardo invece le nuove start up viene previsto un regime di particolare favore con l'aliquota che scende dall'attuale 10% al 5% applicabile per 5 anni (anziché 3 anni).

Dott.ssa Rossana De Angelis

Dott. Rossana De Angelis