

Seminario del 21 Febbraio 2014

Regimi contabili e fiscali dell'Amministratore

Condominio Adempimenti e agevolazioni fiscali (guida Agenzia Entrate)

Ai fini della corretta individuazione degli adempimenti fiscali da porre in essere da parte dell'amministratore di condomini in materia di imposte sui redditi e Iva è possibile distinguere i seguenti casi:

1. **esercizio in maniera sistematica, abituale e organizzata dell'attività** (ad esempio, chi gestisce più condomini): il reddito è qualificato come reddito di lavoro autonomo e si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva (fatturazione, tenuta dei registri Iva, versamento dell'Iva periodica, dichiarazione, eccetera);
2. **esercizio abituale di una attività professionale e, contemporaneamente, svolgimento anche dell'amministrazione dei condomini** (ad esempio, l'architetto che esercita anche attività di amministrazione condominiale): l'attività di amministratore, al pari dell'altra attività, genera reddito di lavoro autonomo; anche in tal caso si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva;
3. **non esercente arti o professioni**, che svolge in via continuativa l'attività di amministratore senza vincolo di subordinazione, senza impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica prestabilita (ad esempio, il condomino che si occupa della gestione del proprio stabile): l'attività genera reddito assimilato a quello di lavoro dipendente e, ai relativi compensi, si applicano le regole di tassazione proprie del reddito di lavoro dipendente; inoltre, non c'è alcun obbligo ai fini Iva in quanto l'attività è esclusa dal campo Iva;
4. **se l'attività viene svolta da società di persone o di capitali**, nominate amministratori con rappresentanza del condominio, il reddito che le stesse percepiscono è qualificato come reddito d'impresa e si applicano gli obblighi previsti dalle disposizioni Iva.

Riassumendo l'Amministratore di Condominio può organizzare la propria attività secondo il seguente schema:

1. Ditta individuale, reddito professionale (casi 1-2)
2. Esercizio attività come reddito assimilato al lavoro dipendente (caso 3)
3. Società di persona (s.n.c., s.a.s.)
4. Società di capitale (s.r.l., s.r.l. a socio unico, s.p.a. caso 4)

1. Ditta individuale, reddito professionale

Innanzitutto bisogna capire quando siamo nell'ambito del reddito professionale (da cui scaturisce l'obbligo dell'apertura della partita iva) e quando invece siamo nell'ambito del reddito assimilato al lavoro dipendente, derivante da una collaborazione.

La ditta individuale creata per lo svolgimento dell'attività di Amministratore di Condominio, è inserita dal punto di vista contabile e fiscale nell'ambito dei:

Redditi da lavoro Autonomo (art. 53-54 T.u.i.r.)

Per redditi da lavoro autonomo si intendono quei redditi indicati dall'art. 53 del T.u.i.r. ' **Sono redditi di lavoro autonomo quelli che derivano dall'esercizio di arti e professioni. Per esercizio di arti e professioni si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, di attività di lavoro autonomo diverse da quelle considerate nel capo VI (redditi di impresa), compreso l'esercizio in forma associata di cui alla lettera c) del comma 3 dell'articolo 5.**

Questa è la tipologia di reddito che riguarda gli amministratori, e tutti gli altri professionisti con cui gli amministratori hanno dei rapporti lavorativi: ingegneri, avvocati ecc.

Non esiste una definizione di 'esercizio di arti e professioni', ma va identificata ogni volta, verificando se il reddito non rientri nell'ambito del lavoro dipendente.

La sentenza n. 6671 del 26/4/1996 della Corte di Cassazione fornisce una classificazione ai fini IVA dell'attività di amministratore di Condominio e chiarisce se un'attività sia o meno di natura professionale, basandosi su due elementi:

1. Elemento Organizzativo (Amministrazione svolta con un'autonoma organizzazione)
2. Elemento Quantitativo (ha per oggetto più Condomini)

Secondo la sentenza di Cassazione n. 6136 del 13/03/2009, *'... il compenso dell'amministratore di condominio non è assoggettabile ad IVA, in base a detta norma, soltanto se l'attività venga espletata senza l'impiego di mezzi organizzati, rientrando tale attività, altrimenti, tra le prestazioni di servizi espletate nell'esercizio di arti e professioni (Cass. 1 giugno 2007 n. 12916; Cass. 26 aprile 1996 n. 6671). Peraltro, diversamente da quanto illogicamente argomentato nell'impugnata sentenza, sicuramente ricorre l'impiego di mezzi organizzati quando un soggetto si occupi dell'amministrazione di una pluralità di condomini, costituiti da un elevato numero di partecipanti, non essendo pensabile che, in tal caso, l'attività possa essere espletata senza l'utilizzazione combinata di una pluralità di mezzi (calcolatrici, fotocopiatrici, computer, schedari, etc.) e, quindi, senza carattere di professionalità o, per lo meno, senza un congruo apparato organizzativo.'*

Cosa si intende per 'pluralità di condomini costituiti da un elevato numero di partecipanti', che se ho un solo condominio non rientro nell'ambito di applicazione dell'iva perché non ho una pluralità di condomini, ma se quel condominio ha 500 unità immobiliari e mi paga un compenso di E 60.000,00 annuali? E per svolgere questa attività ho la necessità di avere uno studio organizzato.

Al contrario se ho 5 condomini rientro nel regime iva, anche se le unità immobiliari dei cinque condomini sono in totale 50 e mi pagano un compenso di E 6.000,00 annui.? Per svolgere questa attività non ho bisogno di uno studio mi basta una stanza di casa e un computer.

Il problema di avere (art. 2 D.Lgs 446/97) 'un'autonoma attività organizzata diretta allo scambio di beni o alla prestazione di servizi' oltre ad essere rilevante ai fini IVA è rilevante anche ai fini IRAP. Tale tributo deve essere applicato in caso di 'impresa' che per natura deve essere un'attività organizzata, ma non è detto che debba essere applicato anche in caso del professionista, che può

svolgere la sua attività anche senza “un’ autonoma organizzazione”, (sentenza Corte Costituzionale n. 156/2001).

Adempimenti per l’apertura di una ditta individuale professionista

La ditta individuale, per lo svolgimento dell’attività di amministratore, **non necessita dell’iscrizione in Camera di Commercio**, si tratta infatti di un professionista e non di una ditta artigiana o commerciante, e non necessita di alcuna autorizzazione da parte della Camera di Commercio.

La ditta individuale dell’amministratore di Condominio viene creata semplicemente:

- Aprendo una posizione Iva
- Aprendo una posizione previdenziale (nella gestione separata)

Apertura di una posizione Iva

L’apertura della posizione Iva può avvenire solo a mezzo con l’utilizzo del canale telematico, e deve quindi essere fatta da un consulente abilitato o da un CAF. Non comporta pagamento di tasse o costi, salvo il compenso del professionista, nel caso sia affidato a questi l’apertura.

Con l’apertura della posizione Iva occorre comunicare:

- i propri dati anagrafici
- il codice dell’attività che si vuole intraprendere (per gli amministratori è 68.32.00)
- gli estremi catastali dello studio o abitazione presso la quale si svolge l’attività
- il luogo dove vengono conservate le scritture contabili (abitazione, studio o sede del consulente)
- il regime fiscale che si intende adottare (es. regime dei minimi o altri)

Apertura di una posizione previdenziale per i professionisti

Ogni professionista deve provvedere anche, prima dell’inizio dell’attività ad aprire una posizione previdenziale.

Alcune categorie di professionisti hanno una propria **Cassa Previdenziale Autonoma** e non devono pertanto iscriversi all’Inps, è il caso dei Commercialisti, Avvocati, Ingegneri, Architetti e altri, generalmente si tratta di quei professionisti per i quali esiste un Ordine Professionale.

I professionisti invece che non hanno una propria cassa previdenziale autonoma devono iscriversi alla **Gestione separata dell’Inps**, ed è questo il caso degli amministratori di Condominio. L’iscrizione avviene esclusivamente con il canale telematico, e va fatta contestualmente all’apertura della partita Iva.

Regimi contabili - fiscali

La ditta individuale a seconda del regime fiscale in cui decide di inquadrarsi al momento dell’apertura della posizione iva, ha diversi tipi di obblighi contabili.

I regimi fiscali sono i seguenti:

- Contribuenti nuovi minimi

- Contribuenti ex minimi che non possono entrare nei nuovi minimi
- Contribuenti nuove iniziative produttive
- Contribuenti in contabilità semplificata
- Contribuenti in contabilità ordinaria

Di seguito esponiamo tutti gli obblighi contabili generali a cui sono tenuti i professionisti e poi vedremo che limitazioni subiscono tali obblighi in funzione del regime fiscale adottato.

- Tenuta del registro iva acquisti (non va vidimato)
- Tenuta del registro iva onorari (non va vidimato)
- Tenuta del registro incassi e pagamenti (non va vidimato)
- Tenuta del libro giornale (non va vidimato ma bollato)
- Tenuta del registro dei beni ammortizzabili (non va vidimato)

I LIBRI DEI LAVORATORI DIPENDENTI

Tutti i datori di lavoro soggetti all'obbligo dell'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e tutte le imprese che hanno alle loro dipendenze persone soggette alle assicurazioni sociali devono tenere:

- il libro matricola;
- il libro paga;
- il registro degli infortuni (va vidimato presso la ASL di competenza)

Obblighi contabili per la Ditta individuale nei tre regimi

	Nuovi Minimi 2012 Ex minimi e Nuove iniziative produttive	Semplificati	Ordinari
Registro acquisti	Non va tenuto	Si	Si
Registro onorari	Non va tenuto	Si	Si
Registro incassi e pagamenti	Non va tenuto	Si	No
Libro giornale	Non va tenuto	No	Si
Registro Beni ammortizzabili	Non va tenuto	Si	Si

Nuovo Regime dei Minimi D.L. n. 98 del 6/7/2011, Legge n. 111 del 15/07/2011

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 73/E del 21 dicembre 2007, al paragrafo 2.2 afferma che, in particolare, **non sono compatibili con il regime dei contribuenti minimi i regimi speciali IVA.**

- Attività Escluse:**
- Agricoltura e attività connesse e pesca (art. 34 e 34-bis, D.P.R. 633/72);
 - Vendita sali e tabacchi (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - Commercio dei fiammiferi (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - Editoria (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - Gestione di servizi di telefonia pubblica (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - Rivendita di documenti di trasporto pubblico e di sosta (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
 - Intrattenimenti, giochi e altre attività di cui alla tariffa allegata al D.P.R. 640/72 (articolo 74, sesto comma, D.P.R. 633/72);
 - Agenzie di viaggi e turismo (articolo 74-ter, D.P.R. 633/72);
 - Agriturismo (articolo 5, comma 2, legge 413/91);
 - Vendite a domicilio (articolo 25-bis, comma 6, D.P.R. 600/73);
 - Rivendita di beni usati, di oggetti d'arte, d'antiquariato o da collezione (articolo 36, decreto legge 41/95);
 - Agenzie di vendite all'asta di oggetti d'arte, antiquariato o da collezione (articolo 40-bis, decreto legge 41/95).

- Chi può utilizzarlo:**
- Coloro che iniziano una nuova attività, purchè non sia la continuazione di precedente attività fatta come dipendente o come socio di una società, purchè non si sia effettuata altra attività nei 3 anni precedenti.
 - Coloro che hanno iniziato un'attività dal 1/1/2008
 - Escono coloro che già svolgevano un'attività prima del 2007 e poi con la nascita del vecchio regime dei minimi vi erano entrati.

- Requisiti:**
- Avere ricavi inferiori al limite del E 30.000,00, se si proviene dal precedente regime dei minimi, il limite di 30.000 va ragguagliato

all'anno, se ho aperto P.I. il 01/07/2011, e in 6 mesi ho fatturato E 20.000, raggugiando all'anno ho come risultato che avrei fatturato E 40.000, perciò sono fuori dal regime dei minimi;

- Non aver effettuato cessioni all'esportazione
- Non aver sostenuto spese per lavoratori dipendenti o collaboratori
- Nel triennio precedente, se si proviene dal vecchio regime dei minimi, non aver effettuato acquisti di beni strumentali, o aver sostenuto spese per locazioni di immobili, superiori a E 15.000 (*)
- Per coloro che sono già nel vecchio sistema di minimi, non devono aver iniziato l'attività prima del 1/1/2008, cioè all'epoca non dovevano aver svolto l'attività come Iva semplificata o come dipendenti o in forma associata e aver poi transitato nel regime dei minimi 2007

(*) Nella vecchia normativa i limiti di E 30.000 e di E 15.000 erano valutati rispetto all'anno precedente, in quanto si poteva accedere a tale regime anche come prosecuzione della precedente attività, oggi invece tali limiti vanno valutati per l'anno in corso, in quanto i nuovi iscritti a tale regime dal 2012, non possono farlo proseguendo una loro attività precedente, anche se svolta come dipendente. Unica eccezione è per coloro che hanno perso il lavoro non per cause a loro imputabili, in questo caso possono accedere al nuovo regime dei minimi.

Durata:

- 5 anni o fino al compimento dei 35 anni;
Chi apre P.I. nel 2012 e ha più di 35 anni, il regime dura 5 anni fino 2016
Chi aveva aperto P.I. nel 2009 continua per 5 anni calcolati dall'anno di apertura e durerà fino al 2013 se ha già compiuto 35 anni o li compie tra il 2009 e 2013.
Chi aveva aperto P.I. nel 2011 e compie 35 anni nel 2021 dura 11 anni finisce nel 2021

Vantaggi:

- Tassazione Irpef forfettaria del 5% fino a 35 anni o per 5 anni;
- Imposta sostitutiva Irpef del 5%
- Non si versano le Addizionali Regionali e Comunali
- Non si compila né si versa l'Irap
- Esonero dalla presentazione degli Studi di Settore
- Esonero dalla tenuta delle scritture contabili;
- Esonero dall'effettuazione delle registrazioni contabili;
- Non si applica l'Iva;

Svantaggi:

Possibilità di perdere le deduzioni per oneri sostenuti, spese mediche, mutuo ecc, se mancano altri redditi, non soggetti a imposta sostitutiva

Regime Ex minimi che NON possono entrare nel nuovo regime dei minimi

Chi può utilizzarlo: - Aver iniziato l'attività dopo il 01/01/2008

Requisiti:

- Avere ricavi inferiori al limite del E 30.000,00
- Non aver effettuato cessioni all'esportazione
- Non aver sostenuto spese per lavoratori dipendenti o collaboratori
- Nel triennio precedente non aver effettuato acquisti di beni strumentali, o aver sostenuto spese per locazioni di immobili, superiori a E 15.000

Durata:

- È anche prevista la cessazione del regime agevolato per i vecchi 'minimi' a partire dall'anno successivo a quello in cui viene meno una delle condizioni di legge. Può essere il caso, ad esempio, della persona fisica che supererà il limite di 30 mila euro nel 2012 che, di conseguenza, farà cessare le semplificazioni previste per i "vecchi minimi".
- Permanenza nel regime per cinque anni o per aver compiuto 35 anni di età, pertanto coloro che hanno iniziato l'attività come minimi il 01/01/2008 possono permanere nel regime fino al 31/12/2012, ma se al 31/12/2012 non hanno ancora compiuto 35 anni di età possono permanere nel regime fino al compimento di tale età.

Vantaggi:

- Esonero dalla tenuta delle scritture contabili;
- Esonero dall'effettuazione delle registrazioni contabili;
- Esonero dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'IVA;
- Versano l'Iva a saldo entro il 16/03;
- Esonero dalla dichiarazione Irap;

Svantaggi:

- Tassazione ordinaria Irpef e Addizionale Regionale e Comunale
- Vanno comunque fatte le registrazioni in quanto necessarie per compilare i quadri della dichiarazione quadro RE e Iva;
- Soggetti a Studi di settore;
- Soggetti a normali aliquote Irpef no imposta sostitutiva;
- Soggetti ad Addizionali Regionali e Comunali;

Regime delle nuove attività produttive (forfettino) L. 388 del 23/12/2000 Art. 13

Chi può utilizzarlo: Coloro che iniziano una nuova attività, purchè non sia la continuazione di precedente attività fatta come dipendente o come socio di una società, purchè non si sia effettuata altra attività nei 3 anni precedenti.

Requisiti: Ricavi o compensi non superiore a E 30.987,41 per imprese di servizi
Ricavi o compensi non superiore a E 61.974,83 per altre attività

Durata: Dura l'anno di inizio e i due successivi

Vantaggi: **Imposta sostitutiva Irpef del 10%** sul reddito prodotto

- a) esonero dalla tenuta delle scritture contabili;
- b) esonero dall'effettuazione delle registrazioni contabili;
- c) esonero dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'IVA
- d) esonero da assoggettamento a ritenuta d'acconto;
- e) esonero dal versamento dell'acconto Iva;
- f) esonero dall'acconto Irpef;
- g) esonero dagli studi di settore;
- h) esonero dal pagamento di Irap, Add. Regionale e Comunale;
- i) vanno conservati i documenti contabili;
- j) va emessa fattura;
- k) vanno certificati i corrispettivi;

L'eventuale IVA a debito scaturente dalla dichiarazione annuale IVA si versa entro i termini stabiliti per il **versamento dell'IVA annuale**, cioè entro il **16 marzo**, per l'anno 2011. I redditi d'impresa e di lavoro autonomo, conseguiti dai contribuenti che intendono avvalersi del forfettino sono soggetti all'imposta sostitutiva dell'IRPEF e, di conseguenza, non concorrono alla formazione del reddito complessivo IRPEF.

Svantaggi: Possibilità di aderire solo in fase di apertura della partita iva
Possibilità di perdere le deduzioni per oneri sostenuti, spese mediche, mutuo ecc, se mancano altri redditi, non soggetti a imposta sostitutiva

I tre regimi:

	Nuovi minimi 2012	Vecchi minimi 2008 che non passano nei nuovi minimi	Nuove Iniziative produttive
Contribuenti ammessi	Persona fisica, professionista o imprenditore individuale anche se impresa familiare (sono escluse le società di persone e le società di capitali)		
Durata	cinque anni anche per più di cinque anni, ma non oltre l'anno in cui si compie 35 anni	Fino al mantenimento dei requisiti	L'anno in corso e i due anni successivi
Requisiti	<p>Possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, commi da 96 a 99, L 244/2007:</p> <p>a) ricavi o compensi non superiori E 30mila nell'anno in corso;</p> <p>b) nessun dipendente nell'anno precedente;</p> <p>c) beni strumentali, acquistati nel corso del triennio precedente, di importo non superiore a 15mila euro;</p> <p>d) Nessuna attività nei tre anni precedenti;</p> <p>e) Non deve trattarsi di prosecuzione di attività svolta da altri</p> <p>f) inizio o proseguimento attività dal 1° gennaio 2008;</p>	<p>Possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, commi da 96 a 99, L 244/2007:</p> <p>a) ricavi o compensi non superiori a 30mila euro nell'anno precedente;</p> <p>b) nessun dipendente nell'anno precedente;</p> <p>c) beni strumentali, acquistati nel corso del triennio precedente, di importo non superiore a 15mila euro.</p> <p>Mancanza dei requisiti introdotti dalla norma in vigore dal 2012 (ad esempio, attività iniziata nel 2007 o in anni precedenti)</p>	<p>a) ricavi o compensi non superiori a</p> <ul style="list-style-type: none"> - E 30.987,41 per imprese di servizi; - E 61.974,83 per altre attività; <p>b) nessun dipendente nell'anno precedente;</p> <p>c) beni strumentali, acquistati nel corso del triennio precedente, di importo non superiore a 15mila euro;</p> <p>d) Nessuna attività nei tre anni precedenti;</p> <p>e) Non deve trattarsi di prosecuzione di attività svolta da altri</p>
Tassazione	Imposta sostitutiva di IRPEF e relative addizionali al 5%	IRPEF e relative addizionali con regole ordinarie	Imposta sostitutiva IRPEF e Addizionali al 10%
Agevolazioni	Esclusione da: - IVA, - IRAP, - studi di settore, - tenuta scritture contabili	Esclusione da: - IRAP, - tenuta scritture contabili, - versamenti IVA periodici (si versa solo annualmente)	Esclusione da: - IRAP, - tenuta scritture contabili, - versamenti IVA periodici (si versa solo annualmente)
Cause di decadenza del regime	Perdita dei requisiti, termine dei 5 anni, o compimento 35 anni	Perdita dei requisiti di cui all'art. 1, commi 96 e 99, della legge 244/2007	IRPEF e relative addizionali con regole ordinarie

Ditte individuali in contabilità semplificata

Chi può utilizzarlo: Tutti coloro che iniziano un'attività produttiva

Requisiti: **Può essere usato** dalle persone fisiche e società persone
Se i compensi sono inferiori a E 400.000,00 per la produzione di servizi
Se i compensi sono inferiori a E 700.000,00 per le altre attività.

Durata: Dura fino al superamento dei suddetti limiti.

Caratteristiche: Imposta progressiva ordinaria a scaglioni

- a) obbligo di tenuta delle scritture contabili (registro acquisti e vendite, registro beni ammortizzabili);
- b) obbligo di effettuazione delle registrazioni contabili;
- c) obbligo dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'IVA
- d) assoggettamento a ritenuta d'acconto;
- e) obbligo del versamento dell'acconto Iva;
- f) obbligo del versamento degli acconti Irpef;
- g) assoggettamento agli studi di settore;
- h) obbligo di pagamento di Irap, Add. Regionale e Comunale;
- i) vanno conservati i documenti contabili;
- j) va emessa fattura;
- k) vanno certificati i corrispettivi;

L'eventuale IVA a debito dovuta dalle liquidazioni periodiche si versa con le seguenti modalità in caso di **liquidazioni trimestrali**:

Codice 6031 si versa l'Iva del periodo Gen.-Feb.-Mar. entro il 16/05/20

Codice 6032 si versa l'Iva del periodo Apr.-Mag.-Giu. entro il 16/08/20..

Codice 6033 si versa l'Iva del periodo Lug.-Ago.-Sett. entro il 16/11/20..

Codice 6035 si versa l'acconto Iva entro il 27/12/20..

Codice 6099 si versa l'Iva Ott.-Nov.-Dic. meno l'acconto, entro il 16/03/20..

L'eventuale IVA a debito dovuta dalle liquidazioni periodiche si versa con le seguenti modalità in caso di **liquidazioni mensili**:

Codice 6001 si versa l'Iva del periodo Gen. entro il 16/02/20..

Codice 6002 si versa l'Iva del periodo Feb. entro il 16/03/20..

Codice 6003 si versa l'Iva del periodo Mar. entro il 16/04/20..

Codice 6004 si versa l'Iva del periodo Apr. entro il 16/05/20..

Codice 6005 si versa l'Iva del periodo Mag. entro il 16/06/20..

Codice 6006 si versa l'Iva del periodo Giu. entro il 16/07/20..

Codice 6007 si versa l'Iva del periodo Lug. entro il 16/08/20..

Codice 6008 si versa l'Iva del periodo Ago. entro il 16/09/20..

Codice 6009 si versa l'Iva del periodo Sett. entro il 16/10/20..

Codice 6010 si versa l'Iva del periodo Ott. entro il 16/11/20..

Codice 6013 si versa l'acconto Iva entro il 27/12/20..

Codice 6011 si versa l'Iva del periodo Nov. entro il 16/12/20..

Codice 6099 si versa l'Iva del periodo Dic. entro il 16/01/20..

Ditte individuali in contabilità ordinaria

Chi può utilizzarlo: Tutti coloro che iniziano un'attività produttiva

Requisiti: **E' obbligatorio** per società di capitali, per persone fisiche e società persone
Se i compensi sono superiori a E 400.000,00 per la produzione di servizi
Se i compensi sono superiori a E 700.000,00 per le altre attività.
E' facoltativo per le società di persona o le persone fisiche
Se i compensi sono inferiori a E 400.000,00 per la produzione di servizi
Se i compensi sono inferiori a E 700.000,00 per le altre attività.

Caratteristiche: Ha le stesse caratteristiche del regime semplificato, in più deve avere anche:

- il libro giornale (dove vengono registrate le date di incasso e pagamento delle fatture e i movimenti bancari),
- il libro verbali assemblee
- libro inventari
- libro verbali consiglio di amministrazione (eventuale)

Versamenti Iva Segue le tipologie di versamento Iva mensili come indicate per il regime semplificato

Tipi di Fatturazione del professionista

Quando il Condominio riceve la fattura di un professionista questa prevede la ritenuta d'Acconto del 20%, che l'amministratore dovrà versare con modello F24, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui ha pagato la fattura.

In soli due casi la fattura del professionista non prevede la ritenuta d'acconto:

- Quando venga emessa da un contribuente minimo
- Quando il professionista venga pagato dal Condominio con un bonifico per ristrutturazione edilizia o riqualificazione energetica

La fatturazione del professionista varia a seconda del regime fiscale adottato. Si mostrano di seguito gli esempi di tre tipi di fattura.

DOTT. ROSSI	Caso 1	Caso 2	Caso 3
	Professionista Gestione separata Inps	Professionista Cassa autonoma	Contribuente minimo o nuove Iniziative prod.
Onerario	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Cassa previdenziale	<u>40,00</u>	<u>40,00</u>	<u>40,00</u>
Totale	1.040,00	1.040,00	1.040,00
Iva 22% (calcolata su 1.040,00)	<u>228,80</u>	<u>228,80</u>	<u>0,00</u>
Totale lordo	1.268,80	1.268,80	1.040,00
Ritenuta d'acconto 20% (calcolata: caso 1 su 1.040 e caso 2 su 1.000)	- 208,00	- 200,00	0,00
Spese esenti art. 15 (spese dimostrabili es. marca da bollo ecc)	<u>- 0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Totale netto a pagare	1.060,80	1.068,80	1.040,00

Se il contribuente è un 'Minimo' andrà inserita nella fattura la seguente dicitura:

Esente iva ex art. 27 Decreto Legge n. 98 del 06/07/11 Convertito in Legge n. 111 del 15/07/11

Il professionista, qualunque sia il regime adottato tra i tre illustrati, sarà tenuto oltre che all'Irpef, alle Addizionali, all'Iva e all'Irap, nei limiti sopra previsti, a versare anche il contributo Inps alla gestione separata, che va calcolato con il modello Unico e va versato a Giugno, unitamente all'acconto del 40% per l'anno successivo, mentre il restante 60% dell'acconto va versato a Novembre. A fronte del pagamento di tale contributo, come abbiamo visto, può richiedere al cliente il pagamento del 4%. Tale contributo per il 2014 è del:

- 27,72% di cui 27,00% per la gestione separata e lo 0,72 per il contributo di maternità. Tale aliquota riguarda tutti i lavoratori non pensionati e senza altra copertura previdenziale.

- 22,72% di cui 22,00% per la gestione separata e lo 0,72 per il contributo di maternità. Tale aliquota riguarda i pensionati o coloro che hanno già una copertura assicurativa.

Esempio di modello F24 (Sezione Inps) per il versamento della gestione separata da parte del contribuente amministratore:

Codice Sede	Codice Tributo	Matricola	Periodo da	Periodo a	Importo
7000	PXX (P10)	00153Roma	12/2014	12/2014	100,00

Se il lavoratore è titolare di pensione o di altre tutele previdenziali in luogo del codice Tributo PXX si usa P10

Amministratore assimilato al lavoratore dipendente

L'Amministratore che svolga questa attività non come professionista, non sotto forma di società, e non svolgendo alcuna altra attività professionale (geometra architetto ecc), deve essere sostanzialmente assunto dal Condominio come se ne fosse un dipendente, senza però :

- Avere vincoli di orario
- Prendere direttive da alcuno

All'atto dell'assunzione con un Unico modello telematico, viene data contestuale comunicazione:

- Al centro per l'impiego
- All'Inps per l'iscrizione nella gestione separata
- All'Inail per l'assicurazione contro gli infortuni

Si rientra sostanzialmente nell'ambito dei lavoratori a progetto, e possono quindi svolgere questa attività coloro che sono indicati al secondo comma dell'art. 71bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, ossia:

- **71-bis.** Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:
- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
 - b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
 - c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
 - d) che non sono interdetti o inabilitati;
 - e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
 - f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
 - g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

In tal caso gli amministratori all'atto del pagamento dovranno disporre una busta paga con la quale l'onorario sarà sottoposto a tassazione Irpef, e Addizionali, inoltre verrà calcolato l'Inps da versare nella gestione separata che sarà a carico del lavoratore per 1/3 e a carico del datore di lavoro per i restanti 2/3. Tale contributo, unitamente all'Irpef e alle altre imposte va versato con modello F24 entro il 16 del mese successivo al pagamento della busta paga.

L'aliquota per la gestione separata nel 2014 sarà di:

- 27,72% di cui 27,00% per la gestione separata e lo 0,72 per il contributo di maternità. Tale aliquota riguarda tutti i lavoratori non pensionati e senza altra copertura previdenziale.
- 22,72% di cui 22,00% per la gestione separata e lo 0,72 per il contributo di maternità. Tale aliquota riguarda i pensionati o coloro che hanno già una copertura assicurativa.

Oggi con la Riforma Fornero l'età pensionabile è salita a:

- 66 anni (63 e sei mesi per le donne) con almeno 20 anni di anzianità contributiva,

- 70 anni di età (sia per le donne che per gli uomini), con almeno cinque anni di anzianità contributiva effettiva.

Per aver diritto alla pensione occorre **avere almeno cinque anni di contribuzione** effettiva

Un anno di contribuzione è riconosciuto per intero solo se i contributi sono versati sul reddito minimale previsto per artigiani e commercianti che, per il 2012, è di € 14.927,00 quindi per avere dodici mesi interi di contributi è necessario versare almeno € 4.138,00 pari al 27,72% del reddito di € 14.927,00

Se il contributo è versato su redditi inferiori, i mesi da accreditare all'interessato vengono ridotti in proporzione alla somma versata, per cui ad es.: se ho un reddito annuo di € 7.200,00 il contributo 27,72% pari a € 1.996,00 (che è la metà del contributo minimo di E 4.138,00), pertanto ai fini della pensione saranno maturati solo la metà dei mesi ossia sei, anziché dodici

Esempio di modello F24 (Sezione Inps) per il versamento della gestione separata da parte del Condominio:

Codice Sede	Codice Tributo	Matricola	Periodo da	Periodo a	Importo
7000	CXX (C10)	00153Roma	12/2014	12/2014	100,00

Se il lavoratore assimilato al lavoratore dipendente è titolare di pensione o di altre tutele previdenziali in luogo del codice Tributo CXX si usa C10

Esempio di tassazione progressiva (quella definitiva), applicata su un reddito di E 20.000,00:

Per redditi tra	E	0,00	E	15.000	aliquota 23%
Per redditi tra	E	15001	E	28.000	aliquota 27%
Per redditi tra	E	28001	E	55.000	aliquota 38%
Per redditi tra	E	55.001	E	75.000	aliquota 41%
Per redditi tra	E	75.000	in poi		aliquota 43%

Sui primi 15.000 si applica il 23%= 3.450, da E 15.001 a E 20.000 applico il 27%= 1.350. Totale E 4.800.

Amministratore organizzato in Società di persona

L'Amministrazione del Condominio già da tempo era possibile esercitarla sotto la forma di società:

- La Circolare 7/E del 7/2/2007 paragrafo 2 a proposito di ritenute d'acconto dice che: '... Va da sé che la ritenuta deve essere effettuata indipendentemente dalla veste giuridica dell'amministrazione del condominio (persona fisica, società di persone, di capitali, etc.).
- La Risoluzione n. 99/E del 15/05/2007, sempre a proposito di ritenute d'acconto diceva che 'Non si applica la ritenuta, né al 20%, né al 4%, sui corrispettivi erogati dal condominio all'amministratore se questo è rappresentato da società di persone o di capitali. In tal caso, infatti, i compensi percepiti rientrano a tutti gli effetti tra i "redditi di impresa", e il rapporto che lega l'amministratore al Condominio non è quello del contratto d'appalto che giustificherebbe la ritenuta al 4%, ma quello del mandato con rappresentanza.

Oggi la riforma del condominio ha definitivamente stabilito che l'amministrazione del Condominio può essere svolta da società, infatti all'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione stabilisce:

- **71-bis.** Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:
 - a) che hanno il godimento dei diritti civili;
 - b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
 - c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
 - d) che non sono interdetti o inabilitati;
 - e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
 - f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
 - g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

I 'soci illimitatamente responsabili' nelle società di persona, sono coloro che hanno nella società la responsabilità dell'amministrazione della stessa, essi per definizione sono:

- Nelle società semplici e nelle s.n.c. tutti i soci, a meno che lo statuto non attribuisca l'amministrazione della società solo ad alcuni soci
- Nelle s.a.s. i soci illimitatamente responsabili sono i 'soci accomandanti' coloro che hanno l'onere dell'amministrazione, mentre i 'soci accomandanti' sono coloro che apportano solo il lavoro e il capitale.

I soci che sono ‘illimitatamente responsabili’ sono coloro che rispondono nei confronti dei terzi e dei creditori in maniera illimitata, anche con il loro patrimonio personale oltre che con quello della società, bisogna perciò porre molta attenzione nello scegliere i soci illimitatamente responsabili.

Costituzione della società di persona

Per la costituzione della società è necessario un atto pubblico notarile, che preveda attraverso uno statuto,

- l’oggetto sociale
- le quote di partecipazione dei soci
- le regole di funzionamento (poteri, amministrazione ecc.)

Contestualmente alla costituzione il Notaio provvede all’iscrizione della società:

- nel ‘**Registro delle Imprese**’ tenuto dalla Camera di Commercio, che costituisce la fonte primaria di certificazione dei loro dati costitutivi, così come le anagrafi comunali lo sono per i dati dei cittadini
- presso l’**Agenzia delle Entrate**, dove viene attribuito un numero di partita Iva e Codice Fiscale

L’Iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, ha come effetto l’automatica iscrizione dei soci amministratori, (l’accomandatario nelle s.a.s., e tutti i soci nelle s.n.c.), nella ‘**Gestione Artigiani e Commercianti**’ dell’INPS.

Tuttavia ci sono delle limitazioni all’iscrivibilità dei soci all’Inps, sono infatti previsti dei casi di “**non iscrivibilità**”:

- svolgimento di attività da lavoro dipendente a tempo pieno;
- partecipazione alla realizzazione dello scopo sociale esclusivamente tramite conferimento di capitale;
- altra attività prevalente con iscrizione alla relativa cassa/ente previdenziale;
- iscrizione alla gestione previdenziale degli artigiani o commercianti per altra attività d’impresa

Da quanto sopra discende che se il socio apporta solo capitale e non lavoro nella società e non la amministra, non è tenuto all’iscrizione all’Inps, tuttavia se inizia un suo percorso lavorativo è invece obbligatoria la sua iscrizione come coadiutore.

Regimi contabili

Le società di persona non possono essere contribuenti minimi, devono necessariamente essere in:

Contabilità semplificata Se i compensi sono inferiori a E 400.000,00 per la produzione di servizi
Se i compensi sono inferiori a E 700.000,00 per le altre attività

Contabilità ordinaria Se i compensi sono superiori a E 400.000,00 per la produzione di servizi
Se i compensi sono superiori a E 700.000,00 per le altre attività

Contabilità ordinaria Per opzione Adottabile anche quando i compensi sono inferiori ai limiti suddetti di E 400.000 o 700.000.

Di seguito esponiamo tutti gli obblighi contabili generali a cui sono tenute le società di persona, e poi vedremo che limitazioni subiscono tali obblighi in funzione del regime contabile adottato:

- Tenuta del registro iva acquisti (non va vidimato)
- Tenuta del registro iva fatture emesse (non va vidimato)
- Tenuta del libro giornale (non va vidimato ma bollato)
- Tenuta del registro dei beni ammortizzabili (non va vidimato)

I LIBRI DEI LAVORATORI DIPENDENTI

Tutti i datori di lavoro soggetti all'obbligo dell'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e tutte le imprese che hanno alle loro dipendenze persone soggette alle assicurazioni sociali devono tenere:

- il libro matricola;
- il libro paga;
- il registro degli infortuni (va vidimato presso la ASL di competenza)

Obblighi contabili per le società di persona nei due regimi contabili

		Semplificati	Ordinari
Registro acquisti		Si	Si
Registro fatture emesse		Si	Si
Libro giornale		No	Si
Registro Beni ammortizzabili		Si	Si

Tassazione

In capo alla società viene tassata solo l'Irap e viene versata l'Iva, mentre l'utile conseguito dalla società viene trasferito, ai soci in base alle quote di competenza (tassazione per trasparenza).

I soci dovranno poi inserire nella propria dichiarazione dei redditi (quadro RH), la propria quota di utile realizzato dalla società, ed assoggettarlo, unitamente agli altri redditi alla tassazione ordinaria: Irpef, Addizionali comunali e regionali.

L'Inps pagato dal/dai soci amministratori, diventa per essi un onere deducibile, utilizzabile per diminuire il reddito da sottoporre a tassazione.

2. Società di capitali

Costituzione della società di capitali

E' necessario un atto pubblico notarile, che preveda attraverso uno statuto,

- l'oggetto sociale
- il capitale sociale
- le quote di partecipazione dei soci
- le regole di funzionamento (poteri, amministrazione ecc.)

Contestualmente alla costituzione il Notaio provvede all'iscrizione della società:

- nel **'Registro delle Imprese'** tenuto dalla Camera di Commercio, che costituisce la fonte primaria di certificazione dei loro dati costitutivi, così come le anagrafi comunali lo sono per i dati dei cittadini
- presso l'**Agenzia delle Entrate**, dove viene attribuito un numero di partita Iva e Codice Fiscale

L'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, ha come effetto l'automatica iscrizione dei soci amministratori, (l'accomandatario nelle s.a.s., e tutti i soci nelle s.n.c.), nella **'Gestione Artigiani e Commercianti' dell'INPS.**

Tuttavia ci sono delle limitazioni all'iscrivibilità dei soci all'Inps, sono infatti previsti dei casi di **"non iscrivibilità"**:

- svolgimento di attività da lavoro dipendente a tempo pieno;
- partecipazione alla realizzazione dello scopo sociale esclusivamente tramite conferimento di capitale;
- altra attività prevalente con iscrizione alla relativa cassa/ente previdenziale;
- iscrizione alla gestione previdenziale degli artigiani o commercianti per altra attività d'impresa

Da quanto sopra discende che se il socio apporta solo capitale e non lavoro nella società e non la amministra, non è tenuto all'iscrizione all'Inps, tuttavia se inizia un suo percorso lavorativo è invece obbligatoria la sua iscrizione come coadiutore.

Regime contabile

Le società di persona non possono essere contribuenti minimi, devono necessariamente essere in:

Contabilità ordinaria Se i compensi sono superiori a E 400.000,00 per la produzione di servizi
 Se i compensi sono superiori a E 700.000,00 per le altre attività

La **legge 28 dicembre 1995, n. 549** ha introdotto la **tassa forfetaria annuale** per la numerazione e la bollatura dei libri, registri e scritture contabili di ogni tipo, tenuti dalle società di capitali, si paga con il modello F24 ogni anno entro il 16/03/.... con il codice tributo 7085 (sezione Erario) e l'importo è nella misura di:

- 309,87 euro, se l'ammontare del capitale non supera l'importo di 516.456,90 euro
- 516,46 euro, se il capitale sociale supera tale importo

Di seguito esponiamo tutti gli obblighi contabili generali a cui sono tenute le società di persona, e poi vedremo che limitazioni subiscono tali obblighi in funzione del regime contabile adottato:

- Tenuta del registro iva acquisti
- Tenuta del registro iva fatture emesse
- Tenuta del libro giornale (non va vidimato ma bollato)
- Tenuta del registro dei beni ammortizzabili
- Libro soci
- Libro verbali assemblee
- Libro verbali consiglio di amministrazione
- Libro riunioni collegio sindacale

I LIBRI DEI LAVORATORI DIPENDENTI

Tutti i datori di lavoro soggetti all'obbligo dell'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e tutte le imprese che hanno alle loro dipendenze persone soggette alle assicurazioni sociali devono tenere:

- il libro matricola;
- il libro paga;
- il registro degli infortuni (va vidimato presso la ASL di competenza)

Tassazione

I tipi di tassazione possono essere due:

- **Tassazione per trasparenza**, è come quella delle società di persona, in capo alla società viene tassata solo l'Irap e viene versata l'Iva, mentre l'utile conseguito dalla società viene trasferito, ai soci in base alle quote di competenza (tassazione per trasparenza). I soci dovranno poi inserire nella propria dichiarazione dei redditi (quadro RH), la propria quota di utile realizzato dalla società, ed assoggettarlo, unitamente agli altri redditi alla tassazione ordinaria: Irpef, Addizionali comunali e regionali. **L'Inps pagato dal/dai soci amministratori, diventa per essi un onere deducibile**, utilizzabile per diminuire il reddito da sottoporre a tassazione.
- **Tassazione ordinaria**, in capo alla società viene tassata sia l'Ires, l'Iva, l'Irap.

Esempio di fatturazione di onorario fatta da una società (di persona o capitali)

STUDIO ROSSI sas o srl

Onorario	1.000,00
Iva 22% (calcolata su 1.000,00)	<u>220,00</u>
Totale lordo	1.220,00
Ritenuta d'acconto 20%	0,00
Spese esenti art. 15	
(spese dimostrabili es. marca da bollo ecc)	<u>- 0,00</u>
Totale netto a pagare	1.220,00

Esempio di tassazione di un utile di E 20.000,00

	Nuovi Minimi 2012	Professionisti no minimi	Società di persona	Società di capitale con 1 socio
Irpef	1.000	3.689 -770 (det. Lav. Aut)	3.689 paga il socio	
Ires				5.500
Add. Regionale		346	346 paga il socio	
Add. Comunale		180	180 paga il socio	
Irap		506	506	610
Inps gestione separata	5.544 (27,72%)	5.544 (27,72%)		
Inps Artigiani e commercianti			4.278 (paga socio 21,39%)	4.278 (paga socio 21,39%)
Totale senza Inps	1.000	3.951	4.721	6.110
Totale generale	6.544	9.495	8.999	10.388