

Gestioni fai-da-te con forti sospetti di irregolarità

di Carlo Parodi

Il pur giustificato aumento dei modelli 770 presentati nel 2007 - circa 592mila - è ancora troppo distante dal numero degli edifici condominiali esistenti (poco più di 839mila, secondo i dati 2005 dell'Ufficio studi e politiche fiscali del ministero dell'Economia). Di fatto, questo vorrebbe dire che circa 246mila condomini non sono sostituiti d'imposta, perché hanno le seguenti caratteristiche:

- sono privi di ascensore e riscaldamento centralizzato (impianti per i quali la manutenzione è obbligatoria);
- non necessitano di interventi elettrici, idraulici, murari e per servizi vari (quali la pulizia scale e la verifica estintori);

to «al fine di recuperare base imponibile in settori nei quali sono maggiormente presenti fenomeni di evasione».

A distanza di 12 anni, l'incertezza in ordine all'inquadramento fiscale dell'attività di amministratore determina un sommerso la cui rilevanza non è stata mai opportunamente valutata.

La Commissione tributaria regionale del Lazio (decisione n. 62/21/05 del 5 luglio 2005) ha sottolineato che quando un soggetto compie in maniera sistematica e abituale una pluralità di prestazioni relative all'amministrazione di una pluralità di condomini, tali prestazioni concretizzano un'attività di lavoro autonomo rientrante nella sfera di applicazione dell'Iva. La stessa Commissione ha sollecitato l'emanazione da parte del legislatore di una nuova norma univoca che preveda l'imponibilità Iva dell'attività di amministratore di condominio indipendentemente dal soggetto che effettua le prestazioni.

L'ottica dell'agenzia delle Entrate (circolare 77/1992), invece, considera fuori del campo di applicazione Iva soltanto il compenso percepito dal condomino chiamato a svolgere l'incarico di amministratore del condominio del quale fa parte l'unità immobiliare di sua proprietà.

A complicare il quadro interpretativo, la Cassazione civile (sentenza 2886/2008) ha evidenziato che l'applicazione dell'Iva è richiesta soltanto quando l'attività è esplicata con l'impiego di mezzi organizzati, per la cui individuazione però non esistono criteri oggettivi. La Cassazione sezione tributi ha di recente risolto la questione con la sentenza 6336/2009, precisando che «sicuramente ricorre l'impiego di mezzi organizzati quando un soggetto si occupa di una pluralità di condomini costituiti da un rilevante numero di partecipanti, non essendo pensabile che l'attività possa essere espletata senza l'utilizzazione combinata di una pluralità di mezzi organizzati e quindi senza carattere di professionalità».

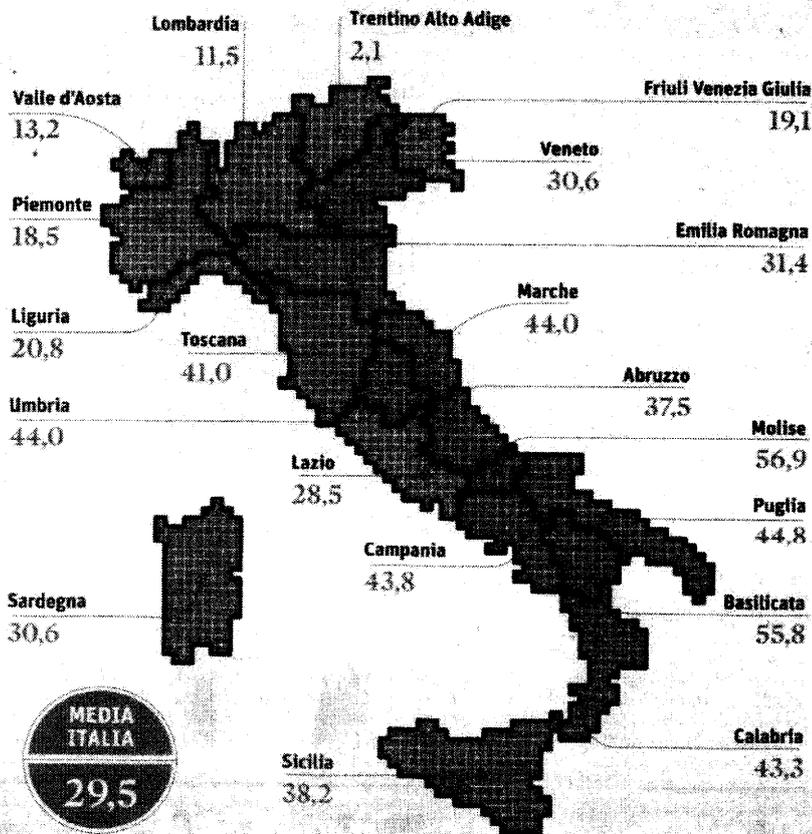
Una generalizzata imponibilità all'Iva dell'attività di amministratore di condominio avrebbe ovviamente effetti positivi anche per l'Irpef, comprendendo anche i "rimborsi spese" non documentati, spesso autoliquidati dagli amministratori non professionisti che operano gratuitamente.

Direttore Centro studi nazionale Anacri
CONFERMAZIONE SOSTANZIALE

IL SOMMERSO

I condomini che non presentano il modello 770 a livello regionale. Valori in percentuale

■ Sotto la media ■ Sopra la media



LA DISTRIBUZIONE

Il numero di amministratori e di condomini regione per regione

Regione	Amministratori	Condomini	Modelli 770	Condomini ogni 1.000 abitanti
Abruzzo	8.606	18.930	11.834	14,5
Basilicata	4.141	6.115	2.705	10,3
Calabria	5.102	10.950	6.205	5,5
Campania	25.054	46.238	25.968	8,0
Emilia Romagna	32.601	86.023	55.972	20,5
Friuli Venezia Giulia	4.999	19.356	15.662	16,0
Lazio	29.108	78.227	55.902	14,7
Liguria	15.218	48.222	28.180	29,9
Lombardia	33.530	134.590	119.146	14,2
Marche	13.130	27.106	15.170	17,7
Molise	2.332	3.867	1.665	12,1
Piemonte	23.188	75.416	41.468	17,4
Puglia	37.376	66.710	35.805	16,4
Sardegna	5.303	14.437	10.014	8,7
Sicilia	21.593	43.618	26.956	8,7
Toscana	28.524	71.379	42.102	19,7
Trentino Alto Adige	3.371	10.828	10.600	11,0
Umbria	5.969	11.237	6.292	12,9
Valle d'Aosta	898	3.063	2.689	24,7
Veneto	24.706	62.856	43.609	13,3
TOTALE ITALIA	324.749	839.168	592.441	14,3

Nota: Il numero di condomini e di amministratori è ricavato dall'analisi dei codici fiscali relativi al 2005; il numero di modelli 770 presentati è riferito all'anno fiscale 2007; la percentuale di mancate dichiarazioni conteggia i condomini per i quali non è stato presentato il modello 770. Il totale dei modelli 770 comprende anche 530 modelli per i quali l'indicazione geografica è mancante o errata

Fonte: elaborazione Anacri e Il Sole 24 Ore su dati del ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze

LA SITUAZIONE
I casi di esenzione dall'obbligo tributario sono troppo rari per giustificare tante mancate denunce

LA CONTROMISURA
Applicare l'Iva all'intera attività di amministrazione avrebbe effetti positivi anche sull'Irpef

- non utilizzano prestazioni di dipendenti;
- non liquidano compensi professionali (avvocati, ingegneri, geometri e così via);
- non pagano l'amministratore, che opera a titolo gratuito.

Eppure, proprio l'esiguità di situazioni in cui si determina l'inapplicabilità della ritenuta d'acconto - e quindi l'esenzione dall'obbligo di presentare la dichiarazione annuale del sostituto d'imposta modello 770 - evidenzia certamente una rilevante fascia di evasione fiscale. Ed è probabile che una porzione rilevante del sommerso si annidi tra gli amministratori che, secondo gli stessi dati ministeriali, nel 2005 erano rappresentanti legali di un solo condominio (in tutto, 265mila soggetti). Si può immaginare che proprio tra questi "non professionisti" gli adempimenti fiscali possano essere evitati ricorrendo all'incasso porta a porta dei compensi dovuti, liquidati poi in nero, con la conseguente crescita del sommerso.

Nella relazione governativa che ha accompagnato la Finanziaria 1998 (legge 449/1997) che ha "promosso" il condominio quale sostituto d'imposta, veniva evidenzia-

In nero un condominio su tre

Il 30% degli edifici non presenta il modello 770 - A rischio 4,5 miliardi di spese

A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Saverio Fossati

Poco meno di un milione. Tra grandi e piccoli, dalle palazzine ai complessi da 2mila abitanti, sono 840mila gli edifici in condominio, secondo i dati elaborati dal dipartimento delle Finanze del ministero dell'Economia. Poco meno di un milione di immobili, che ospitano 12 milioni di famiglie e hanno un ruolo molto rilevante - oltre che sotto il profilo sociale - anche per il Fisco.

Analizzando le cifre che il dipartimento ha fornito all'Anaci (associazione degli amministratori), si scopre che il 29,5% dei condomini non ha presentato il modello 770 relativo al periodo d'imposta 2007. Un'anomalia che in qualche caso potrebbe essere giustificata da ragioni normative, ma che - inevitabilmente - è indice di un elevato livello di evasione fiscale, stimabile da 300 a 650 milioni di euro all'anno.

A questi dati si arriva partendo dalla massa di denaro gestita ogni anno dagli amministratori di condominio. Secondo le associazioni di categoria, la spesa complessiva per beni e servizi condominiali è pari a 15 miliardi, di cui circa tre per il contenzioso legato alla vita condominiale. Una cifra enorme, che per circa metà è gestita dai 21mila amministratori che svolgono la professione a tempo pieno (si

veda l'articolo in basso).

Senza considerare che da questi calcoli sono escluse quasi tutte le palazzine bifamiliari e trifamiliari, che pur essendo tecnicamente condomini (hanno degli spazi comuni come il tetto, il giardino o i viali d'accesso) non provvedono mai a nominare un amministratore e a dotarsi di un codice fiscale, limitandosi a collazionare in parti uguali le spese comuni, senza rendiconti né assemblee.

Ed è proprio su questi 15 miliardi di spese che si è acceso da qualche anno l'interesse del Fisco. Storicamente, nei condomini è sempre esistita un'ampia tolleranza sulla regolarità fiscale delle fatture, incrementata dal fatto che il fornitore che offriva di farsi pagare in nero permetteva il risparmio dell'Iva: il condominio ci guadagnava il 20% e l'impresa almeno il 30%, ipotizzando un'aliquota media sui redditi.

Dal 1999, però, è stato introdotto l'obbligo di pagare le ritenute Irpef sui dipendenti e sulle prestazioni dei professionisti e lavoratori autonomi. E dal 1° gennaio 2007 è scattato l'obbligo di effettuare una ritenuta del 4% sulle fatture per opere e appalti, che ha reso quasi sempre indispensabile la presentazione del modello 770 (si veda la scheda a fianco). L'adempimento, che è a carico dell'amministratore, si è aggiunto a quello (in vigore dal 1998) di compilare il quadro AC nel modello Unico dell'amministratore, dove vengono indicati tutti i fornitori di ogni singolo condominio amministrato; un passaggio, quest'ultimo, che forse si potrebbe considerare pleonastico dopo l'introduzione della ritenuta del 4%, ma che ad oggi resta in vigore.

Ad ogni modo, è partendo dai modelli 770 che si può ragionare sull'evasione. Perché è vero che dal 2005 al 2007 il numero di dichiarazioni è aumentato del 57%, passando da 375mila a 592mila. Ma è altrettanto vero che i condomini cui è stato attribuito un codice fiscale nel 2005 erano 839mila. Molti di più, dunque, di quelli che hanno fatto il modello 770.

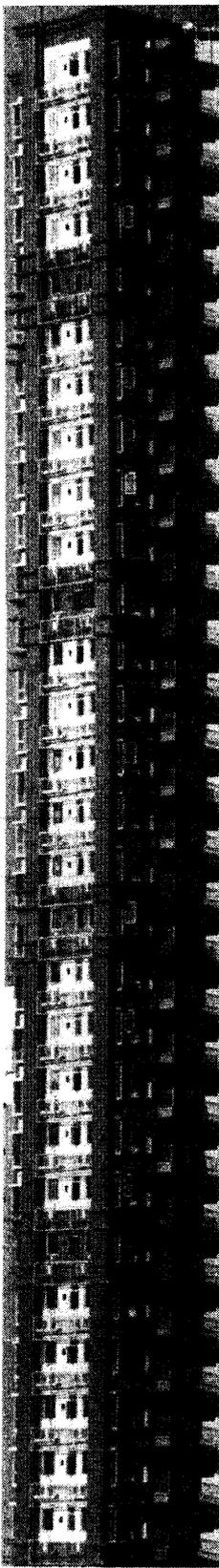
Le differenze territoriali, riportate nel grafico a fianco, sono molto rilevanti, dal 2,1% di mancate dichiarazioni del Trentino Alto Adige al 56,9% del Molise. Ma di fatto - prendendo a riferimento il dato medio del 29,5% - si arriva a 4,5 miliardi di spese sulle quali non viene versata la ritenuta del 4% o del 20% e che, potenzialmente, potrebbero sfuggire al Fisco. Anche ipotizzando che solo una parte di queste spese non vengano fatturate da chi lavora per il condominio, la perdita erariale sarebbe forte: con un 20% di "nero" il Fisco ci perderebbe circa 300 milioni all'anno, con il 50% il danno arriva ai 650 milioni.

cristiano.delloste@sole24ore.com

saverio.fossati@sole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

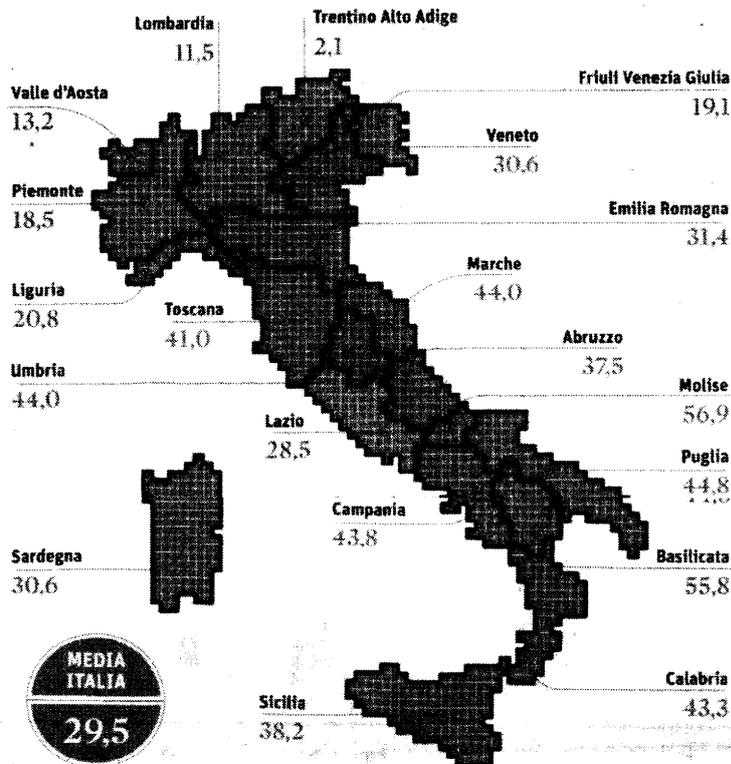
La mappa degli adempimenti



IL SOMMERSO

I condomini che non presentano il modello 770 a livello regionale. Valori in percentuale

■ Sotto la media ■ Sopra la media



LA DISTRIBUZIONE

Il numero di amministratori e di condomini regione per regione

Regione	Amministratori	Condomini	Modelli 770	Condomini ogni 1.000 abitanti
Abruzzo	8.606	18.930	11.834	14,5
Basilicata	4.141	6.115	2.706	10,3
Calabria	5.102	10.950	6.205	5,5
Campania	25.054	46.238	25.968	8,0
Emilia Romagna	32.601	86.023	58.972	20,5
Friuli Venezia Giulia	4.999	19.356	15.662	16,0
Lazio	29.108	78.227	55.902	14,7
Liguria	15.218	48.222	38.180	29,9
Lombardia	33.530	134.590	119.146	14,2
Marche	13.130	27.106	19.170	17,7
Molise	2.332	3.867	1.665	12,1
Piemonte	23.188	75.416	61.465	17,4
Puglia	37.376	66.710	36.805	16,4
Sardegna	5.303	14.437	10.014	8,7
Sicilia	21.593	43.618	26.956	8,7
Toscana	28.524	71.379	42.102	19,7
Trentino Alto Adige	3.371	10.828	10.600	11,0
Umbria	5.969	11.237	6.292	12,9
Valle d'Aosta	898	3.063	2.689	24,7
Veneto	24.706	62.856	43.609	13,3
TOTALE ITALIA	324.749	839.168	592.441	14,3

Nota: Il numero di condomini e di amministratori è ricavato dall'analisi dei codici fiscali relativi al 2005; il numero di modelli 770 presentati è riferito all'anno fiscale 2007; la percentuale di mancate dichiarazioni conteggia i condomini per i quali non è stato presentato il modello 770. Il totale dei modelli 770 comprende anche 530 modelli per i quali l'indicazione geografica è mancante o errata.

Fonte: elaborazione Anaci e il Sole 24 Ore su dati del ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze