



In collaborazione con Centro Studi ANACI di Verona



## NUOVI ADEMPIMENTI FISCALI 2015

Gli amministratori immobiliari sono alle prese con un nuovo adempimento fiscale, entrato in vigore nel 2015: la Certificazione Unica.

### **Le ritenute alla fonte**

Dal 1998, con l'introduzione di una modifica all'art. 23 del DPR 600/1973, il Condominio ha assunto la veste di sostituto di imposta. Sono sorti quindi gli obblighi di trattenere una parte del compenso ai soggetti percipienti specifiche tipologie di reddito, di versare all'Erario quanto trattenuto, di certificare al percipiente gli importi pagati e le ritenute effettuate nell'anno solare precedente, di dichiarare al Fisco le operazioni soggette alla normativa sulle ritenute attraverso l'invio dello specifico "modello 770".

Dal 2007, solo per i Condomini, è stata ampliata la casistica delle operazioni soggette a ritenuta fiscale: i servizi di appalto o prestazione d'opera. Dubbia l'utilità effettiva allo scopo per il quale è stato concepito questo adempimento, ossia l'emersione del reddito sommerso nel mondo dei servizi condominiali, certa invece la crescita esponenziale della mole di lavoro per gli amministratori che lo devono gestire.

### **La certificazione**

La certificazione dei corrispettivi soggetti a ritenuta alla fonte era un obbligo al quale l'amministratore immobiliare era ormai abituato. Mentre però solo alcuni tipi di reddito erano certificati con l'utilizzo di uno specifico modello approvato da Decreto ministeriale (esempio tipico quello da lavoro dipendente), dal 2015 anche per lavoratori autonomi, professionisti od occasionali, per imprese di servizi appaltati e per prestatori d'opera non si può più utilizzare uno schema libero di certificazione, ma il modello ministeriale denominato "Certificazione Unica".



Gli amministratori strutturati, coloro cioè che sono forniti di uno specifico software gestionale per la contabilità condominiale, dovranno solo accertarsi di avere aggiornato il programma informatico al fine di predisporre la certificazione secondo le direttive ministeriali.

Coloro che non fossero forniti di un software specifico possono utilizzare il programma messo a disposizione nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

## **L'invio telematico**

Al fine di poter elaborare con tempestività i dati da inserire nel nuovo modello 730 precompilato, che vede nel 2015 l'avvio sperimentale, è stato introdotto un nuovo adempimento: l'invio telematico delle certificazioni rilasciate ai sostituiti. La scadenza dell'invio, prevista per il 7 marzo di ogni anno, ossia una settimana dopo la scadenza della consegna al sostituito della certificazione, nel 2015 è prorogata automaticamente al 9 marzo: il giorno 7 cade di sabato.

Le sanzioni previste a favore dell'Erario sono pari a 100 euro per ogni certificazione omessa, tardiva o errata. Non sono dovute sanzioni in caso di correzione spontanea entro 5 giorni dalla scadenza dell'invio. E' escluso in ogni altro caso (per ora) il ravvedimento operoso.

Si segnala che non è stato abolito o semplificato il modello 770, che anche quest'anno dovrà essere trasmesso entro il 31/07/2015, pur già contenendo quasi tutti i dati richiesti nella Certificazione Unica.

## **La proroga**

Con un comunicato stampa datato 12/02/2015, l'Agenzia delle Entrate ha prorogato l'invio telematico di tutte le certificazioni che non sono necessarie per l'elaborazione dei modelli 730 precompilati. Non state rinviate quindi, per esempio, quelle relative al lavoro dipendente. Le singolarità che lasciano perplessi sono due: una proroga concessa con lo strumento del Comunicato Stampa (anche se non è la prima volta che succede) e l'assenza di una nuova data di scadenza.

Nello specifico, anche se non citate espressamente, sono prorogate le comunicazioni inerenti i redditi da lavoro autonomo (professionale ed occasionale) e i redditi da imprese (prestatori d'appalto o d'opera), ossia la maggior parte delle certificazioni dei Condomini. Ovviamente, stante le pesanti sanzioni previste non solo per l'omesso ma anche per l'errata compilazione delle certificazioni trasmesse, si presume che per l'amministratore sarà improbabile l'invio dei suddetti file telematici prima di essere certi della perfetta compilazione del modello e finché non sarà comunicata la nuova scadenza.



## **Il compenso all'amministratore immobiliare**

Se l'amministratore non si avvale dell'opera di terzi (commercialisti, consulenti del lavoro) sorge il dilemma sul compenso dell'attività svolta per gli adempimenti di nuova istituzione.

La riforma civilistica introdotta nel 2012 e la giurisprudenza, anche di Cassazione, ha escluso il diritto a compensi per l'attività dell'amministratore se non approvati specificatamente dall'Assemblea condominiale. Tra i compiti istituzionali e tipici dell'amministratore rientrano anche gli adempimenti di carattere fiscale.

Probabilmente, al momento del conferimento o della riconferma annuale dell'incarico, l'amministratore non aveva previsto un compenso per l'attività di predisposizione, compilazione e trasmissione telematica delle Certificazioni Uniche. Il compenso richiesto per l'attività svolta nel 2015, relativa alle certificazioni prodotte per i redditi corrisposti nel 2014, dovrà essere, in questo caso, oggetto di specifica approvazione (si consiglia non una semplice e generica indicazione in bilancio) nella prima Assemblea utile.

Verona, 17/02/2015

Dott. Marco Castioni  
Consulente fiscale Centro Studi ANACI di Verona