

Introduzione

L'attività di amministratore condominiale e relativo esercizio della professione ormai da non pochi anni risulta coinvolta in molteplici adempimenti previsti e disciplinati da interventi legislativi in materia di “condominio” per caratteristiche fiscali e amministrative.

Le attività principali ed usuali di amministrazione di un condominio non risultano più essere esclusivamente di gestione del bene comune in senso stretto ma sono state allargate in aree fiscali, amministrative, edilizia e sicurezza oltre che tecnica, tanto da produrre la necessità in capo agli amministratori di aggiornamenti costanti e puntuali per la mutevolezza delle norme e le frequenti novità che il legislatore emana.

Qui di seguito si è inteso fornire un sunto degli argomenti trattati, disposti e contenuti in territorio fiscale, lavoro, previdenza e amministrativo sia a modifica di norme preesistenti che a titolo di novità contenute nelle ultime due importanti Leggi emanate nel novembre e dicembre 2014 denominate nel lessico comune “Semplificazioni Fiscali e Decreto Stabilità”,

Decreto “Semplificazioni” D. Lgs. n. 175 del 21/11/14

Dichiarazione dei redditi precompilata – mod. 730

Entro il 15 aprile 2015 le dichiarazioni precompilate dall'Agenzia delle Entrate devono essere messe a disposizione “telematicamente” dei contribuenti con redditi di lavoro dipendente attraverso i servizi telematici “Fisconline” a cui sono altresì deputati i Caf e i professionisti del settore, consulenti del lavoro, dottori commercialisti (esclusivamente per i propri clienti). I destinatari del modello precompilato sono i contribuenti «titolari di redditi di lavoro dipendente e assimilati».

Resta ferma la possibilità di presentare la dichiarazione dei redditi autonomamente compilata con le modalità ordinarie.

Trasmissione all'agenzia delle Entrate da parte di soggetti terzi di dati relativi a oneri e spese sostenute dai contribuenti

Chi eroga mutui agrari e fondiari, le imprese assicuratrici, gli enti previdenziali e le forme pensionistiche complementari dovranno trasmettere entro il 28 febbraio di ciascun anno all'agenzia delle Entrate una comunicazione contenente i dati degli interessi passivi per i mutui, dei premi di assicurazione sulla vita, causa morte e contro gli infortuni, dei contributi previdenziali ed assistenziali e dei contributi versati alle forme pensionistiche complementari. Questo invio non partirà dal 2015 ma dall'anno che sarà individuato da uno o più provvedimenti del Direttore dell'agenzia delle Entrate.

Gli ospedali, i medici, le farmacie, ecc. dovranno inviare i dati delle spese mediche, detraibili o deducibili (farmaci, visite e ticket), sostenute dai contribuenti dal 2015 in poi. Dovranno essere pubblicate nel sito della Tessera Sanitaria le specifiche tecniche della relativa trasmissione telematica.

Accettazione e modifica della dichiarazione precompilata

La dichiarazione precompilata relativa al periodo d'imposta precedente può essere accettata ovvero modificata dal contribuente.

I modelli 730 cartacei (precompilati o meno) dovranno essere presentati entro il 7 luglio dell'anno successivo a quello cui si riferiscono, al proprio sostituto d'imposta (che aderisce all'assistenza fiscale), a un Caf-dipendenti o a un professionista abilitato.

In alternativa a questi tre canali, il contribuente potrà inviare autonomamente ma telematicamente alle Entrate il modello 730 precompilato (con o senza modifiche).

Questo è la novità rispetto alle vecchie modalità che obbligavano il contribuente ad usufruire dei servizi del Caf o di professionisti abilitati per la presentazione del proprio modello 730,

Limiti ai poteri di controllo

Per le dichiarazioni dei redditi precompilate, presentate senza modifiche, direttamente alle Entrate o tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, l'agenzia delle Entrate non effettuerà il controllo formale sugli oneri deducibili o detraibili, forniti alle Entrate da soggetti terzi (banche, assicurazioni ecc).

Per quelle presentate, con o senza modifiche, a un centro di assistenza fiscale o a un professionista abilitato, effettuerà il controllo formale nei confronti del Caf o del professionista.

Visto di conformità

Per tutti i modelli 730 trasmessi (precompilati o meno, con modifiche o meno rispetto al dato fornito dalle Entrate), i Caf o i professionisti abilitati dovranno continuare a effettuare l'attività di verifica di conformità dei dati esposti nelle dichiarazioni alla relativa documentazione, la quale dovrà essere effettuata anche su tutti i dati della dichiarazione compresi quelli forniti con la dichiarazione precompilata. Quindi, il visto di conformità dovrà essere apposto anche sui dati messi a disposizione dei contribuenti con la dichiarazione precompilata.

Certificazioni sostituti d'imposta

Entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello in cui le somme e i valori sono stati corrisposti, i sostituti d'imposta dovranno inviare in via telematica alle Entrate le certificazioni dei propri sostituiti.

Per l'omesso, tardivo o errato invio si applicherà la sanzione di 100 euro per ogni certificazione.

In concreto la Certificazione Unica ha mandato in pensione o in soffitta la vecchia certificazione delle ritenute d'acconto operate ove dovute ed il vecchio Cud dei lavoratori subordinati e parasubordinati.

Per l'anno 2014 le somme corrisposte a qualsiasi titolo (compensi, provvigioni, onorari, rimborsi, anticipazione, ecc....) ai professionisti, agenti, procuratori d'affari o comunque a soggetti verso i quali è stata operata la ritenuta d'acconto, debbono essere certificate su apposito modello ministeriale denominato "**Certificazione Unica- C.U.**" e trasmessa telematicamente all'Agenzia delle Entrate entro il 09/03/2015.

Per analogia a quanto sopra anche gli stipendi, salari e qualsiasi altro importo corrisposto ai

lavoratori subordinati e parasubordinati debbono risultare attestati mediante la Certificazione Unica con relativa trasmissione all'Agenzia nel termine anzidetto.

La Certificazione Unica deve altresì essere trasmessa agli interessati con una qualsiasi modalità (posta, e-mail, fax, a mano) entro il termine del 28/02 dell'anno successivo quindi la prima volta sarà il 2015.

Vale precisare che il termine per la trasmissione telematica stabilito per Legge è quello del 07/03, e quest'anno slitta a lunedì 09/03 primo giorno lavorativo utile.

Successione

In presenza di rimborsi fiscali per crediti dovuti al defunto, non è più necessaria la presentazione di una dichiarazione di successione integrativa.

Si innalza ad euro 100.000 il limite entro il quale non vi è l'obbligo di dichiarare la successione se l'eredità è devoluta al coniuge e ai parenti in linea retta del defunto e l'attivo ereditario non comprende beni immobili.

Alcuni documenti possono essere sostituiti anche da copie non autentiche con la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Abrogazione della comunicazione all'agenzia delle Entrate per i lavori che proseguono per più periodi di imposta ammessi alla detrazione d'imposta delle spese sostenute per la riqualificazione energetica degli edifici, mentre permane l'obbligo di effettuare la comunicazione all'ENEA nel termine di 90 giorni fine lavori.

Richiesta di autorizzazione per effettuare operazioni intracomunitarie - VIES

Inclusione immediata nell'archivio Vies per operare in ambito intracomunitario. Non occorrerà più attendere il periodo di 30 giorni.

E' prevista l'esclusione dalla banca dati degli operatori autorizzati se il soggetto non presenta alcun elenco Intrastat per 4 trimestri consecutivi (a mese libero),

Razionalizzazione di obblighi tributari

Eliminata la responsabilità fiscale per le prestazioni di appalto e subappalto che residuava per le ritenute di lavoro dipendente.

Viene chiarito il ruolo di sostituto d'imposta del committente chiamato a rispondere in via solidale per retribuzioni, Tfr e contributi dovuti da appaltatore o subappaltatori.

In pratica resta la responsabilità prevista dalla Legge Fornero del giugno 2012 che riguarda le retribuzioni, contributi e Tfr dei lavoratori impiegati nell'esecuzione dell'appalto o subappalto con il criterio della "cascata/solidarietà".

Spese di rappresentanza

Adeguate ai 50 euro netto IVA già previsti dal Tuir il limite per l'acquisto di beni omaggio con Iva detraibile.

IVA prima casa

Non possono beneficiare dell'agevolazione i fabbricati soggetti ad IVA atti imponibili a Iva che appartengano alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

In pratica anche ai fini IVA per l'individuazione delle cosiddette unità residenziali di lusso valgono i criteri stabiliti per l'imposta di registro, che sono quindi nuovamente uniformati, considerato che la modifica legislativa emanata dall'anno 2014 era intervenuta esclusivamente per l'imposta di registro

Attestazione energetica

Si sposta dall'agenzia delle Entrate al ministero dello Sviluppo economico l'attuazione del procedimento sanzionatorio per la mancata allegazione o dotazione di Ape in caso di contratti di compravendita o di locazione.

Legge Stabilità n. 190 del 23/12/14

Bonus di 80 euro

Il bonus di 80 euro diventa erogabile in maniera definitiva ed a regime. Ne potranno usufruire i lavoratori dipendenti subordinati e parasubordinati che, avranno un reddito annuo di lavoro, compreso tra 8.145 e 24.000 euro, con relativa riduzione % fino ad azzeramento per i redditi superiori fino ad euro 26.000.

Buoni pasto

Elevato a 7 euro il tetto di esenzione previsto per l'uso dei ticket restaurant, in precedenza di 5,29 euro.

Irap

Dal 2015 diventa integralmente deducibile dalla base imponibile Irap di imprese e professionisti, il costo dei dipendenti a tempo indeterminato.

Ai contribuenti privi di tali lavoratori dipendenti, viene attribuito, dal 2015, un credito di imposta pari al 10% dell'Irap lorda utilizzabile in compensazione nell'F24.

Tfr

Per i periodi di paga dal 1/03/2015 al 30/06/2018, i lavoratori dipendenti del settore privato (esclusi i lavoratori domestici e i lavoratori del settore agricolo) che abbiano un rapporto di lavoro attivo da almeno sei mesi con il medesimo datore, possono richiedere al datore la quota di Tfr maturata tramite liquidazione diretta mensile come parte integrativa della retribuzione. Questa parte integrativa della retribuzione è assoggettata a tassazione ordinaria.

I datori di lavoro che non intendono corrispondere immediatamente con risorse proprie la quota di Tfr in questione possono accedere a un finanziamento assistito da garanzia rilasciata dal Fondo di garanzia per l'accesso ai finanziamenti dell'Inps. Per accedere ai finanziamenti, i datori devono richiedere all'Inps la certificazione del Tfr maturato in relazione ai montanti retributivi dichiarati per ciascun lavoratore. Sulla base delle certificazioni rilasciate dall'Inps, il datore di lavoro può presentare richiesta di finanziamento presso una delle banche o degli intermediari finanziari che aderiscono all'accordo-quadro da stipulare tra i ministri del Lavoro e delle politiche sociali e dell'Economia e delle finanze e l'Abi.

ART 16 BIS – recupero patrimonio edilizio – interventi per risparmio energetico

Confermati al 31/12/2015 il credito di imposta per i lavori di recupero abitativo (compreso le spese per acquisti di mobili) e di risparmio energetico al 50% e al 65% e l'incentivo del 65% per i lavori di prevenzione antisismica. Detrazione anche per schermature solari e impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili.

Passa da 6 a 18 mesi il periodo dopo la fine dei lavori entro il quale è possibile acquistare un'abitazione di un fabbricato interamente ristrutturato, per avere la detrazione Irpef del 50% entro il limite di 96 mila euro.

“Forfettari” - regime contabile

Nuovo regime forfettario applicabile alle persone fisiche (ditte individuali, imprese familiari e professionisti) con partita Iva autonoma.

Il reddito assoggettato ad imposta sostitutiva del 15% è determinato forfettariamente secondo il principio di cassa applicando percentuali di redditività variabili in base all'attività svolta, e pertanto le spese sostenute dal contribuente nel periodo non rilevano al fine della determinazione del reddito. Rimangono comunque detraibili i contributi previdenziali pagati.

- le fatture dovranno riportare la dicitura “ operazione in franchigia d’IVA ex art 1, comma 54-89 Legge 23.12.2014 n° 190”.
- sulle fatture non dovrà essere addebitata l’IVA,
- sulle fatture, se di importo superiore a 77,47 euro, dovrà essere applicata una marca da bollo di 2,00 euro,
- le fatture emesse non sono assoggettate a ritenuta d’acconto,
- aderendo al regime forfettario non si è tenuti ad operare le ritenute d'acconto su redditi di lavoro autonomo, di lavoro dipendente, sulle provvigioni relative a rapporti di commissione, di agenzia, di mediazione ecc. (occorre pertanto segnalare l'adesione al regime forfettario al soggetto che emetterà fattura nei suoi confronti).
- ai fini IVA non è possibile detrarre l'imposta assoluta, dovuta od applicata sugli acquisti di beni e servizi
- esclusa applicazione Irap,
- esclusione dagli studi di settore

Per potere continuare ad usufruire di tale aliquota di tassazione, l'ammontare degli incassi percepiti durante l'anno non dovrà superare un importo stabilito dalla legge che varia da 15.000 a 40.000 euro a secondo dell'attività svolta.

Al termine di ogni anno sarà quindi necessario verificare la permanenza nel nuovo regime contabile.

Ulteriori requisiti dovranno essere rispettati nell'anno al fine di potere continuare ad usufruire del regime in oggetto ed in particolare:

- non devono essere sostenute spese superiori a 5.000 euro lordi per lavoro dipendente,
- il costo per beni mobili strumentali non deve superare 20.000 euro,
- eventuali redditi di lavoro dipendente od assimilato (pensione) percepiti dovranno essere inferiori a quelli d'impresa o lavoro autonomo,
- non è permesso partecipare a società di persone o Srl trasparenti.

Per il periodo d'imposta in cui l'attività è iniziata e per i due successivi, il reddito è ridotto di un terzo, a condizione che:

- a) il contribuente non abbia esercitato, nei tre anni precedenti l'inizio dell'attività, attività artistica, professionale ovvero d'impresa, anche in forma associata o familiare;
- b) l'attività da esercitare non costituisca, in nessun modo, mera prosecuzione di altra attività precedentemente svolta sotto forma di lavoro dipendente o autonomo, escluso il caso in cui l'attività precedentemente svolta consista nel periodo di pratica obbligatoria ai fini dell'esercizio di arti o

professioni;

c) qualora venga proseguita un'attività svolta in precedenza da altro soggetto, l'ammontare dei relativi ricavi e compensi

Sono abrogati:

a) l'articolo 13 L. 23 dicembre 2000, n. 388 (Nuove Iniziative Produttive);

b) l'articolo 27 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 (Minimi)

c) l'articolo 1, commi da 96 a 115 e 117, L. 24 dicembre 2007, n. 244 (Minimi).

I "vecchi minimi" potranno essere mantenuti in vita fino al naturale esaurimento.

E' in approvazione un emendamento al decreto "Milleproroghe" che consente l'applicazione del regime dei "minimi" anche per chi inizia l'attività nel 2015.

Il nuovo regime forfetario che entra in vigore il 1° gennaio 2015, si applica "naturalmente" ai soggetti che presentano i requisiti strutturali di accesso.

Per chi esercita l'attività d'impresa l'agevolazione è estesa anche all'ambito previdenziale, in quanto i contributi sono calcolati sul reddito determinato a forfait in base ai medesimi criteri individuati ai fini fiscali. Ne consegue la non applicazione, per gli iscritti alla gestione artigiani e commercianti presso l'Inps, del cosiddetto minimale di reddito.

Pensionamento anticipato

Nessuna penalità sulle quote di pensione per i soggetti che anticipano lo "stato di pensionato" entro il termine del 31/12/2017 per chi aveva meno di 62 anni alla data del 01/01/2012.

In pratica la Legge Fornero aveva cassato la maturazione del requisito di anzianità precludendo l'assegno pensionistico agli interessati che vi potevano accedere solo alla maturazione anche dell'età pensionistica (65 anni – 66 anni e 3 mesi).

Assunzioni

Per le assunzioni a tempo indeterminato (esclusi apprendisti e domestici), effettuate entro la fine del 2015, le aziende avranno tre anni di esonero dai contributi sino a un massimo di 8.060 euro per anno.

Non vi sono limiti di età dei lavoratori ma questi ultimi non devono avere intrattenuto rapporti a tempo indeterminato nei 6 mesi precedenti con qualsiasi datore di lavoro ovvero nell'ultimo trimestre del 2014, con lo stesso datore di lavoro, con società dello stesso gruppo. La facilitazione non spetta se l'azienda ne ha già beneficiato per il medesimo soggetto e non è cumulabile con altri esoneri o riduzioni.

Per contro, dal 2015, viene eliminata l'agevolazione concessa in caso di assunzione agevolata di disoccupati e cassaintegrati da almeno 24 mesi.

Terreni e partecipazioni

Riapertura dei termini per la rivalutazione delle partecipazioni in società non quotate e per i terreni agricoli edificabili ai fini della determinazione delle plusvalenze rientranti nei redditi diversi per le persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali.

Il nuovo termine è il 30 giugno 2015 con riferimento ai valori correnti al 1° gennaio 2015.

Le aliquote sono aumentate al 4% per le partecipazioni non qualificate e all'8% per quelle qualificate e per i terreni.

Reverse charge e split payment

Dal 01/01/2015 sono soggette ad inversione contabile anche le prestazioni di servizi di pulizia, di installazione di impianti e di completamento relative ad edifici. Alcune di queste prestazioni in edilizia erano già comprese, ma solo se fornite da subappaltatori, mentre ora riguardano tutti.

Di assoluta novità è il regime dello split payment che riguarda le cessioni di beni e prestazioni di servizi nei confronti dello Stato, di enti pubblici territoriali come Comuni, Camere di Commercio, aziende sanitarie e simili. L'Iva segue criteri ordinari, ma l'imposta viene versata dall'ente pubblico direttamente allo Stato. Le disposizioni non si applicano ai compensi per prestazioni di servizi assoggettati a ritenute alla fonte a titolo di imposta sul reddito.

Adempimenti volontari dei contribuenti (ravvedimento)

Il ravvedimento potrà essere adottato a prescindere dal fatto che la violazione sia già stata constatata ovvero che siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento, delle quali i soggetti interessati abbiano avuto formale conoscenza (fatte salve le ipotesi in cui sia stato notificato un atto di liquidazione o accertamento relativo agli stessi tributi, comprese le comunicazioni di irregolarità di cui agli articoli 36-bis 36-ter del DPR 600/73 e 54bis DPR 633/72).

In tutte le ipotesi di presentazione di una dichiarazione integrativa e in tutti i casi di regolarizzazione dell'omissione o dell'errore, i termini per la notifica delle cartelle di pagamento relativi, rispettivamente, all'attività di liquidazione delle imposte, dei contributi, dei premi e dei rimborsi dovuti in base alle dichiarazioni decorreranno, limitatamente agli elementi oggetto dell'integrazione dall'anno successivo a quello di presentazione di tali dichiarazioni. Analoga proroga viene prevista per i termini di accertamento ai fini delle imposte dirette ed Iva.

A livello di sanzioni, vengono stabiliti nuovi scaglioni per le nuove annualità ravvedibili, nonché un nuovo scaglione più favorevole che si va a collocare all'interno di quelli già esistenti, qualora il ritardo vada dai 30 ai 90 giorni.

Il nuovo art.13, del D.Lgs.472/1997, prevede ora le seguenti percentuali delle sanzioni:

Art.13, comma 1, lettera ...	Fino al 2014	Dal 2015 (esempio su sanzione 30%)	TERMINI
a	01/10	1/10 – 3,00%	entro 30 giorni dall'omissione versamento (già esistente)
a-bis	1/8	1/9 – 3,33%	entro il novantesimo giorno successivo al termine per la presentazione della dichiarazione, ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro novanta giorni dall'omissione o dall'errore (nuovo)
b	1/8	1/8 – 3,75%	entro termine presentazione

			dichiarazione anno di omissione (già esistente)
b-bis	Non ravv.	1/7 – 4,29%	entro termine presentazione dichiarazione anno successivo quello di omissione (nuovo)
b-ter	Non ravv.	1/6 – 5,00%	oltre termine presentazione dichiarazione anno successivo quello di omissione (nuovo)
b-quater	Non ravv	1/5 – 6,00%	successivo alla ricezione del PVC (nuovo)

Ravvedimento sprint. La sanzione si riduce allo 0,2% per ogni giorno di ritardo, se il versamento dell'imposta è effettuato entro quattordici giorni dalla scadenza.

Ritenuta su ristrutturazioni ed interventi di natura edilizia e di risparmio energetico

Passa dal 4 all'8% la ritenuta che devono operare le banche e le Poste sui bonifici del 50 o 65%, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, o di risparmio energetico

INOLTRE

Compensazioni sul modello F24

A decorrere dal 1° ottobre 2014:

a) i modelli **F24 a saldo zero** dovranno essere presentati esclusivamente mediante i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate:

- direttamente dal contribuente, utilizzando i servizi “F24 web” o “F24 online” dell’Agenzia delle entrate, attraverso i canali telematici Fisconline o Entratel;
- per il tramite di un intermediario abilitato (professionisti, CAF, associazioni sindacali di categoria tra imprenditori, etc.), che può trasmettere telematicamente le deleghe F24 in nome e per conto degli assistiti avvalendosi del servizio “F24 cumulativo”, disciplinato da apposita convenzione con l’Agenzia delle entrate, e del servizio “F24 addebito unico”;

b) i modelli **F24 contenenti crediti utilizzati in compensazione, con saldo finale maggiore di zero**, oppure i modelli **F24 con saldo superiore a 1.000,00 euro** (a prescindere dalla presenza di crediti utilizzati in compensazione), potranno essere presentati esclusivamente per via telematica:

- mediante i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate sopra richiamati;
- **mediante i servizi di internet banking messi a disposizione dagli intermediari della riscossione convenzionati con l’Agenzia (banche, Poste Italiane e Agenti della riscossione, prestatori di servizi di pagamento).**

**La presente relazione a cura del rag. Nicola Rizzi
commercialista in Torino Corso Re Umberto 7.**