

# Corso di Aggiornamento in tema di condominio

*Aspetti fiscali*

dott. Edoardo Billi  
Dottore commercialista – Revisore Legale  
[edoardobilli@commercialisti.fi.it](mailto:edoardobilli@commercialisti.fi.it)

# Argomenti

## **1. Adempimenti in qualità di Sostituto d'Imposta**

- a) Gestione ritenute d'acconto
- b) Versamento Ritenute d'acconto (F24)
- c) Certificazione Unica
- d) Modello 770

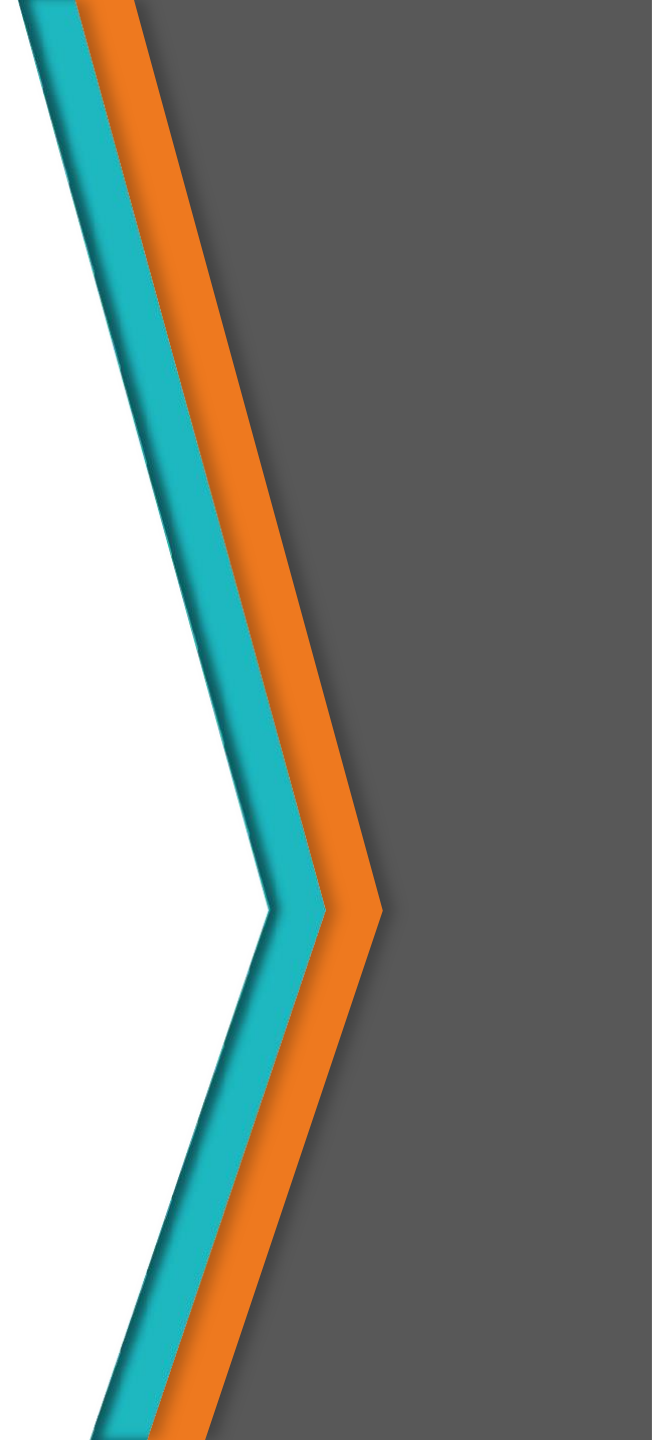
## **2. Altri adempimenti**

- a) Certificazione dei redditi sulle parti comuni
- b) IMU sulle parti Comuni
- c) Quadro AC

## **3. Agevolazioni fiscali per interventi edilizi a miglioramento dei propri immobili**

Prima Parte

**Adempimenti in qualità di  
Sostituto d'imposta**



# *Sostituto d'imposta*

Il condominio può avere a che fare con:

- Lavoratori dipendenti del condominio (custode,...)
- Professionisti con o senza Cassa Previdenziale (Commercialista, Avvocato, Ingegnere...)
- Collaboratori occasionali
- Imprese per contratti di appalto di opere e servizi (manutenzione caldaie, ristrutturazione dell'edificio, impresa di pulizie, ...)

# *Sostituto d'imposta*

## *Definizione*

Il sostituto d'imposta è un soggetto che **sostituisce** in tutto o in parte il **contribuente** nei rapporti con l'amministrazione finanziaria, **trattenendo le imposte** dovute sui compensi, salari, pensioni o altri redditi erogati e successivamente **versandole allo Stato**.

Il contribuente di cui sopra prende il nome di **Sostituto** ovvero chi pone in essere il presupposto d'imposta.

*Sostituto d'imposta*

*a) Gestione Ritenute d'acconto*

# Sostituto d'imposta - Ritenute

## Lavoratori dipendenti (art. 23, DPR 600/73)

In caso di pagamenti a favore di dipendenti (es. retribuzione corrisposta al custode), il condominio effettua:

- le ritenute fiscali e
- le trattenute previdenziali

previste dalla legge in materia di lavoro dipendente ed è tenuto a tutti gli adempimenti previsti dal diritto del lavoro (tenuta dei libri obbligatori).

PS: «Solitamente si ha il supporto da parte di un Consulente del Lavoro.»

# Sostituto d'imposta - Ritenute

## ESEMPIO di BUSTA PAGA *base*

Retribuzione Lorda	1.500,00 €	
INPS c/Lavoratore	135,00 €	$135,00 \text{ €} = 1.500 \times 9\%$
Imponibile Fiscale	1.365,00 €	
IRPEF (23%)	313,95 €	$313,95 \text{ €} = 1.365 \times 23\%$
Netto corrisposto	1.051,05 €	



# *Sostituto d'imposta - Ritenute*

## *Liberi professionisti (art. 25, DPR 600/73)*

Sono generalmente soggetti a **ritenuta d'acconto** i redditi di **lavoro autonomo**, salvo applicazione di regimi particolari (ad es. **Regime Forfettario**).

La ritenuta è il **20% del compenso**, però **ATTENZIONE!!!**

# *Sostituto d'imposta - Ritenute*

## *Liberi professionisti (art. 25, DPR 600/73)*

Ai Professionisti con **Cassa Previdenziale di appartenenza** (solitamente quelli con Albo) **non** si applica la ritenuta d'acconto sulla rivalsa del 4%.

Ai professionisti iscritti alla **Gestione Separata** (perché senza Cassa Previdenziale di appartenenza) si applica la **ritenuta d'acconto anche sulla rivalsa INPS**.

# Sostituto d'imposta - Ritenute

## ESEMPIO di NOTULA con Cassa Previdenziale

Compenso	1.000,00 €
C.A.P. 4%	40,00 €
<b>Totale Imponibile IVA</b>	<b>1.040,00 €</b>
IVA 22%	228,80 €
<b>Totale Fattura</b>	<b>1.268,80 €</b>
Ritenuta d'acconto	200,00 €
<b>Netto da corrispondere</b>	<b>1.068,80 €</b>

$$200 \text{ €} = 1.000 \times 20\%$$

Avv. Tali dei Tali  
Via Roma 1  
Milano 20100  
P.IVA 00000000000  
C.F. XXXYY00200A000B

Spett.  
Giuseppe Verdi S.p.A.  
Via Verdi 1  
00100 Roma ( RM )

Proforma n° 1/2014

P.Iva 01010101010

A saldo competenze e spese

Competenza e Spese Imponibili imponibile IVA 22%	€1.000,00
Rimborso spese generali imponibile IVA 22%	€87,00
Anticipazioni Fuori campo IVA Art. 15 DPR 633/72	€100,00
Importo	€1.187,00
Contributo CNPAF 4%	€43,00
Imponibile Ritenuta	€1.087,00
Ritenuta	€217,00
<b>Totale s.e.o.</b>	<b>€1.282,00</b>

RO - Sede di Milano C/C n. 00000100 - ABI 0000 - CAB 00000  
00000000X00

Note  
Il presente documento non costituisce fattura valida ai fini del Dpr 633 26/10/1972 e successive modifiche.  
La fattura definitiva verrà emessa all'atto del pagamento del corrispettivo (art. 6, comma 3, Dpr 633/72).

Pagina 1 di 1

# Sostituto d'imposta - Ritenute

## ESEMPIO di NOTULA senza Cassa Previdenziale

Compenso	1.000,00 €
Rivalsa INPS 4%	40,00 €
<b>Totale Imponibile IVA</b>	<b>1.040,00 €</b>
IVA 22%	228,80 €
<b>Totale Fattura</b>	<b>1.268,80 €</b>
Ritenuta d'acconto	208,00 €
<b>Netto da corrispondere</b>	<b>1.060,80 €</b>

$$208 \text{ €} = 1.040 \times 20\%$$

Avv. Tal dei Tali  
Via Roma 1  
Milano 20100  
P.IVA 00000000000  
C.F. XXXYY00Z00A000B

Spett.  
Giuseppe Verdi S.p.A.  
Via Verdi 1  
00100 Roma ( RM )

Proforma n° 1/2014

P.Iva 010101010

A saldo competenze e spese

Competenza e Spese Imponibili Imponibile IVA 22%	€1.000,00
Rimborso spese generali Imponibile IVA 22%	€87,00
Anticipazioni Fuori campo IVA Art. 15 DPR 633/72	€100,00
Importo	€1.187,00
Contributo CNPAF 4%	€43,00
Imponibile Ritenuta	€1.087,00
Ritenuta	€217,00
<b>Totale s.e.o.</b>	<b>€1.282,00</b>

RO - Sede di Milano C/C n. 00000/00 - ABI 0000 - CAB 00000  
00000000X00

Note  
Il presente documento non costituisce fattura valida ai fini del Dpr 633 26/10/1972 e successive modifiche.  
La fattura definitiva verrà emessa all'atto del pagamento del corrispettivo (art. 6, comma 3, Dpr 633/72).

Pagina 1 di 1

# Sostituto d'imposta - Ritenute

## ESEMPIO di NOTULA con Regime Forfetario

Compenso	1.000,00 €
C.A.P. 4%	40,00 €
<b>Totale Fattura</b>	<b>1.040,00 €</b>

### ESEMPIO DI FATTURA EMESSA IN REGIME AGEVOLATO CONTRIBUENTI MINIMI (LEGGE 244/2007)

COGNOME NOME

Psicologo

Via XXXXXXXXXXXXXXX

CAP - CITTA

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX

Spett. LE COGNOME NOME / SOCIETA' ALFA SRL

VIA XXXXXXXXXXXXXXX -

CAP - CITTA

C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX

FATTURA N. XX/2015 DATA XX/X/XXXX

DESCRIZIONE ATTIVITA'

CONSULENZA SVOLTA PRESSO VS. SEDE	IMPONIBILE	1.000,00
	CONTRIBUTO INTEGRATIVO ENPAP 2%	20,00
	MARCA DA BOLLO	2,00
	TOTALE	1022,00

Operazione effettuata ai sensi dell' art. 1 c. 100 L. 24/12/2007 n. 244 e dell' art. 27, cc. 1 e 2 D.L. 6/07/2011 n.98. Compenso non soggetto a ritenuta alla fonte a titolo di acconto in quanto assoggettato ad imposta sostitutiva come previsto dal provvedimento Agenzia Entrate 22/12/2011 prot. 195520.

Occorre apporre sul seguente documento marca da bollo di euro 2,00

Tale fattura non prevede né applicazione dell' IVA e né della ritenuta di acconto, pertanto sarà uguale nei confronti sia di un soggetto privato sia di un soggetto con partita IVA.

# *Sostituto d'imposta - Ritenute*

## *Compensi per prestazioni occasionali (art. 25, DPR 600/73)*

La **prestazione** occasionale è uno strumento utilizzato dai soggetti che vogliono intraprendere **attività professionali** in modo **non abituale e non continuativo** bensì **saltuario e sporadico** (art. 67, co. 1, lett. 1, TUIR).

Per esempio l'amministratore di condomino di un piccolo condominio!

La ritenuta d'acconto è del **20%** e si applica **sul compenso**.

# Sostituto d'imposta - Ritenute

## ESEMPIO di RICEVUTA per Compenso occasionale

Compenso	1.000,00 €
Ritenuta d'acconto	200,00 €
Netto da corrispondere	800,00 €

$$200 \text{ €} = 1.000 \times 20\%$$

RICEVUTA COMPENSO PER PRESTAZIONE OCCASIONALE

Il sottoscritto ..... nato a ..... il ..... e residente  
a ..... in Via ..... codice fiscale  
.....;

DICHIARA

di ricevere dal ..... sede legale in ..... Codice  
Fiscale..... partita iva....., quale compenso per l'attività ".....";

Descrizione	Importo
Competenze concordate	Euro .....
Ritenuta d'acconto 20%	Euro .....
Trattenuta INPS (da calcolare al superamento di euro 5.000,00)	Euro .....
<b>Netto a pagare</b>	<b>Euro .....</b>

Dichiara inoltre sotto la propria responsabilità che tale compenso:

- ha carattere del tutto occasionale, non svolgendo il sottoscritto prestazioni di lavoro autonomo con carattere di abitualità;
- è soggetta a ritenuta d'acconto ai sensi dell'art. 25 del Dpr 600/73;
- non è soggetto al regime Iva a norma dell'art. 5 Dpr 633/72 e successive modificazioni;
- è assoggettato/ non è assoggettato a contributo previdenziale in quanto nel corso dell'anno solare il totale dei compensi ricevuti a titolo di collaborazione occasionale supera/non supera i 5.000,00 euro.

Luogo e data,

In fede

# Sostituto d'imposta - Ritenute

## Contratti d'appalto di opere e servizi (art. 25ter, DPR 600/73)

Il condominio è tenuto ad **operare e versare**, in qualità di sostituto d'imposta, una **ritenuta d'acconto del 4%** sui **corrispettivi** relativi a **contratti di appalto di opere o servizi** resi da terzi nell'esercizio dell'attività di impresa.

La ritenuta è operata anche se i corrispettivi si riferiscono ad attività commerciali esercitate non abitualmente. I cd. «*compensi occasionali commerciali*» (art. 67, co. 1, lett. i, TUIR).

Quali sono ?



# *Sostituto d'imposta - Ritenute*

## *Contratti d'appalto di opere e servizi*

Ad esempio:

- ✓ manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, oppure
- ✓ esecuzione di attività di pulizia,
- ✓ manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine, apparecchi citofonici e video;
- ✓ manutenzione sistema antincendio
- ✓ imbiancature
- ✓ spurghi
- ✓ disinfestazioni
- ✓ ...

# Sostituto d'imposta - Ritenute

## ESEMPIO di FATTURA

Manutenzione Caldaia	3.500,00 €
IVA 22%	770,00 €
<b>Totale Fattura</b>	<b>4.270,00 €</b>
Ritenuta d'acconto	140,00 €
<b>Netto da corrispondere</b>	<b>4.130,00 €</b>

$$140 \text{ €} = 3.500 \times 4\%$$

### Nome della tua Impresa

### Fattura

Slogan della tua impresa

DATA: 1/1/2002  
FATTURA # 100  
PARTITA IVA

Indirizzo:  
Città, Stato, CAP  
Telefono 123.456.7890 Fax 123.456.7891

Fattura a:

Spedire a:

Nome  
Impresa  
Indirizzo  
Città, Stato, CAP  
Telefono

Nome  
Impresa  
Indirizzo  
Città, Stato, CAP  
Telefono

Commenti o Istruzioni Speciali: Nessuno

VENDITORE	NUMERO ORDINE DI ACQUISTO	DATA DI SPEDIZIONE	SPEDITO VIA	PUNTO F.D.B	TERMINI
					Dovala al ricevimento

QUANTITA'	DESCRIZIONE	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -
			\$ -

SUBTOTALE \$ -

ALIQUOTA 8,00%

IMPOSTA SULLE VENDITE -

SPEDIZIONE E CONSEGNA -

TOTALE \$ -

Emettere tutti gli assegni pagabili al Nome della tua Impresa

Per qualsiasi domanda in riferimento alla presente fattura, si prega di contattare Nome, Numero di Telefono, Email

GRAZIE PER LA COLLABORAZIONE!

# *Sostituto d'imposta - Ritenute*

## *Contratti d'appalto di opere e servizi*

**Sono esclusi** dall'obbligo di ritenuta del 4% i compensi corrisposti per:

- ✓ Contratti di somministrazione energia elettrica, acqua, gas (cd. Utenze);
- ✓ Contratti di assicurazione;
- ✓ Compensi corrisposti a persone che adottano regimi fiscali agevolati.

*Circ. 7/E/2007*

# Sostituto d'imposta - Ritenute

## Contratti d'appalto di opere e servizi

**La ritenuta del 4% non si applica:**

- ✓ Sui corrispettivi pagati per **forniture di beni con posa in opera**, qualora la posa in opera assuma **funzione accessoria** rispetto alla cessione del bene;
- ✓ Sulle somme corrisposte alle imprese ed ai professionisti che i condomini pagano mediante bonifici bancari/postali per avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica. *(per evitare che imprese e professionisti subiscano un doppio prelievo, si applica la sola ritenuta effettuata dagli intermediari finanziari, pari al 8%).*

*Sostituto d'imposta*

***b) Versamento Ritenute d'acconto***

# Sostituto d'imposta – Versamento ritenute

## Versamento delle ritenute mediante modello F24

Le ritenute d'acconto devono:

- essere versate
- mediante modello F24
- intestato al condominio,
- entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate.

The image shows a sample of the F24 payment slip, a standardized form used in Italy for paying various taxes and social security contributions. The form is titled 'MODULO DI PAGAMENTO UNIFICATO' and includes fields for the taxpayer's name, address, and the specific tax or contribution being paid. It also features a table for recording the payment details, including the amount and the date of payment. The form is designed to be filled out by the taxpayer or their representative and then submitted to the relevant authority for payment.

# *Sostituto d'imposta – Versamento ritenute*

## *Versamento delle ritenute mediante modello F24*

Le ritenute del 4% operate sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a **contratti di appalto, opere e servizi** devono essere versate periodicamente quando il relativo **ammontare raggiunge l'importo di euro 500**.

Il condominio, ove non sia raggiunto il predetto limite, è **comunque tenuto al versamento** delle ritenute entro il **30 giugno** e il **20 dicembre** di ogni anno.

(art. 25 ter, co. 2bis, DPR 600/1973)

# *Sostituto d'imposta – Versamento ritenute*

## *Versamento delle ritenute mediante modello F24*

Sono attualmente validi i seguenti codici tributo:

- ✓ 1001 per le ritenute sulle retribuzioni per lavoro dipendente;
- ✓ 1040 per le ritenute sui compensi di lavoro autonomo;
- ✓ 1019 per le ritenute 4% in relazione a percipienti soggetti passivi dell'IRPEF (es. ditte individuali);
- ✓ 1020 per le ritenute 4% in relazione a percipienti soggetti passivi dell'IRES (es. società di capitali);



# Sostituto d'imposta – Versamento ritenute

## Lavoro autonomo

Compenso	1.000,00 €
C.A.P. 4%	40,00 €
<b>Totale Imponibile IVA</b>	<b>1.040,00 €</b>
IVA 22%	228,80 €
<b>Totale Fattura</b>	<b>1.268,80 €</b>
Ritenuta d'acconto	200,00 €
<b>Netto da corrispondere</b>	<b>1.068,80 €</b>



Mod. F24

### MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

#### CONTRIBUENTE

##### CODICE FISCALE

barrare in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

##### DATI ANAGRAFICI

data di nascita  
giorno mese anno

Sesso (M o F)

comune (o Stato estero) di nascita

prov.

comune

prov.

via e numero civico

##### DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

codice identificativo

#### SEZIONE ERARIO

codice tributo	prov./mese rif.	riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
1040	10	2023	200,00	

##### IMPOSTE DIRETTE - IVA

##### RITENUTE ALLA FONTE

##### ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI

codice ufficio

codice atto

TOTALE A

B

+/- SALDO (A-B)

#### SEZIONE INPS

# Sostituto d'imposta - Versamento ritenute

## Lavoro dipendente

Retribuzione Lorda	1.500,00 €
INPS c/Lavoratore	135,00 €
Imponibile Fiscale	1.365,00 €
IRPEF (23%)	313,95 €
Netto corrisposto	1.051,05 €

**Agenzia Entrate** Mod. **F24**

DELEGA IRREVOCABILE A: \_\_\_\_\_  
 AGENZIA \_\_\_\_\_ PROV. \_\_\_\_\_  
 PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

**MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO**

**CONTRIBUENTE**

**CODICE FISCALE** \_\_\_\_\_ barre in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

**DATI ANAGRAFICI**  
cognome, denominazione o ragione sociale \_\_\_\_\_ nome \_\_\_\_\_

data di nascita \_\_\_\_\_ anno \_\_\_\_\_ provincia \_\_\_\_\_ comune (o Stato estero) di nascita \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_

comune \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ via e numero civico \_\_\_\_\_

**DOMICILIO FISCALE**

**CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare** \_\_\_\_\_ codice identificativo \_\_\_\_\_

**SEZIONE ERARIO**

codice tributo	prov./ mese rif.	esercizio	importi a debito versati	importi a credito compensati
1001	10	2023	313,95	
<b>TOTALE A</b>			<b>B</b>	<b>CALCOLO SALDO (A-B)</b>

**IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI**

codice ufficio \_\_\_\_\_ codice atto \_\_\_\_\_

**SEZIONE NPS**

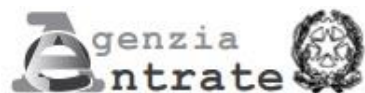
codice tributo	codice contributo	matricola INPS / codice INPS / filiale azienda	periodo di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
3000	DM10	5807721936	10/2023	135,00	
<b>TOTALE C</b>				<b>D</b>	<b>CALCOLO SALDO (C-D)</b>

**SEZIONE REGIONI**

# Sostituto d'imposta - Versamento ritenute

## Contratti d'appalto

Manutenzione Caldaia	3.500,00 €
IVA 22%	770,00 €
Totale Fattura	4.270,00 €
Ritenuta d'acconto	140,00 €
Netto da corrispondere	4.130,00 €



Mod. F24

### MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

#### CONTRIBUENTE

##### CODICE FISCALE

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

barrare in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

##### DATI ANAGRAFICI

data di nascita

sesso (M o F)

comune (o Stato estero) di nascita

prov.

giorno

mese

anno

comune

prov.

via e numero civico

##### DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

codice identificativo

#### SEZIONE ERARIO

##### IMPOSTE DIRETTE - IVA

##### RITENUTE ALLA FONTE

##### ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI

codice tributo	regione/prov./ mese rit.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
1019	10	2023	140,00	,
1019	09	2023	200,00	,
1019	07	2023	220,00	,
<b>TOTALE A</b>			<b>560,00</b>	<b>B</b>

codice ufficio

codice atto

+/- SALDO (A-B)

560,00

#### SEZIONE INPS

# *Sostituto d'imposta – Versamento ritenute*

## *Omesso, parziale o tardivo pagamento*

In caso di **tardivo, parziale o omesso versamento** dell'imposta è prevista una **sanzione pari al 30%**.

Prima di arrivare al 30% l'Agenzia delle Entrate ricorre alla *compliance* e poi all'avviso bonario con sanzione al 10%.

Anche il condominio può sanare la violazione con sanzioni ridotte tramite l'istituto del **Ravvedimento Operoso** (art. 13, D.Lgs. 472/97).

*Sostituto d'imposta – Versamento ritenute*

*Ravvedimento operoso*

Art. 13, D.Lgs 472/97

# *Sostituto d'imposta – Versamento ritenute*

## *Ravvedimento operoso*

Con il «Ravvedimento operoso» è possibile **regolarizzare omessi o insufficienti versamenti** e altre irregolarità fiscali, beneficiando della **riduzione delle sanzioni**.

Gli errori, le omissioni ed i versamenti carenti possono essere **regolarizzati eseguendo** spontaneamente il pagamento:

1. dell'imposta dovuta
2. degli interessi (calcolati al tasso legale annuo dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito)
3. della sanzione in misura ridotta.

# *Sostituto d'imposta – Versamento ritenute*

---

## *Ravvedimento operoso*

Il **ravvedimento** è efficace e la sanzione può essere ridotta sempreché **non sia stato notificato un atto di liquidazione o di accertamento.**

# Sostituto d'imposta – Versamento ritenute

	Sanzione	Limiti temporali	
Ravvedimento sprint	0,1 % per ogni giorno	entro 14 giorni dall'omissione	Art. 13, co. 1, D.Lgs 471/97
Ravvedimento breve	1,50 % (1/10 del minimo)	entro 30 giorni	Art. 13, co. 1, lett. a), D.Lgs 471/97
Ravvedimento intermedio	1,67 % (1/9 del minimo)	entro 90 giorni	Art. 13, co. 1, lett. a-bis), D.Lgs 471/97
Ravvedimento lungo	3,75 % (1/8 del minimo)	Entro il termine della dichiarazione relativa all'imposta	Art. 13, co. 1, lett. b), D.Lgs 471/97
Ravvedimento lunghissimo 1	4,29 % (1/7 del minimo)	Entro il termine della dichiarazione dell'anno successivo	Art. 13, co. 1, lett. b-bis), D.Lgs 471/97
Ravvedimento lunghissimo 2	5,00 % (1/6 del minimo)	Entro il termine della dichiarazione del secondo anno successivo	Art. 13, co. 1, lett. b-ter), D.Lgs 471/97



# *Sostituto d'imposta – Versamento ritenute*

	Sanzione	Limiti temporali	
Ravvedimento post contestazione	6,00 % (1/5 del minimo)	Dopo la contestazione della violazione	Art. 13, co. 1, lett. B- <i>quater</i> ) D.Lgs 471/97

# *Sostituto d'imposta – Versamento ritenute*

## *Interessi sul ravvedimento*

Quando si ricorre all'istituto del ravvedimento in fase di determinazione della somma da versare occorre calcolare gli interessi.

Gli interessi dovuti vanno **calcolati giornalmente**, tenendo conto del fatto che il tasso da applicare potrebbe non essere unico, ma cambiare in ragione di quello vigente nei diversi periodi.

Negli ultimi anni è stato modificato.

# *Sostituto d'imposta – Versamento ritenute*

## *Interessi sul ravvedimento*

- 2023 è pari a 5%
- 2022 era pari all'1,25%
- 2021 era pari allo 0,01%
- 2020 era pari allo 0,05%
- 2019 era pari allo 0,8%
- 2018 era pari allo 0,3%

*Sostituto d'imposta*

*Certificazione Unica e Mod. 770*

# *Sostituto d'imposta*

---

A partire dal 2017 la dichiarazione dei sostituti d'imposta si suddivide in due componenti autonome quali:

- Certificazione Unica (CU)
- Modello 770

# *Sostituto d'imposta*

## *c) CU - Certificazione Unica*

Art. 4, D.P.R. 322/98

# *Sostituto d'imposta - CU*

I sostituti d'imposta devono:

- ✓ trasmettere in **VIA TELEMATICA** all'A.d.E. le certificazioni relative a:
  - redditi di lavoro dipendente
  - redditi di lavoro autonomo
  - redditi diversi
  - ritenute sui corrispettivi all'appaltatore
- ✓ rilasciare al percipiente la certificazione trasmessa.

La certificazione deve contenere i dati del percipiente e il dettaglio delle somme erogate, della relativa causale e delle ritenute operate.

# Sostituto d'imposta - CU

## CERTIFICAZIONE UNICA 2023



Codice fiscale

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<b>TIPO DI COMUNICAZIONE</b>	Annullamento <input type="checkbox"/> Sostituzione <input type="checkbox"/> Eventi eccezionali <input type="checkbox"/>
<b>DATI RELATIVI AL SOSTITUTO</b>	Codice fiscale <input type="text"/>  Cognome o Denominazione <input type="text"/> Nome <input type="text"/>  Telefono o fax <input type="text"/> Indirizzo di posta elettronica <input type="text"/> <small>prefisso numero</small>
<b>DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA COMUNICAZIONE</b>	Codice fiscale <input type="text"/> Codice carica <input type="text"/> Codice fiscale società o ente dichiarante <input type="text"/> <small>Casi particolari <input type="checkbox"/></small> Cognome <input type="text"/> Nome <input type="text"/>
<b>FIRMA DELLA COMUNICAZIONE</b>	Numero certificazioni <input type="text"/> Quadro CT <input type="text"/> FIRMA <input type="text"/>
<b>IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA</b>	Codice fiscale dell'incaricato <input type="text"/>
<b>Riservato all'incaricato</b>	<input type="text"/>



# Sostituto d'imposta - CU

Codice fiscale del percipiente

Mod. N.

## Lavoro autonomo

### CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE  
SOMME EROGATE

TIPOLOGIA REDDITUALE

Causale  
1  
A

DATI FISCALI

Compenso	1.000,00 €
C.A.P. 4%	40,00 €
Totale Imponibile IVA	1.040,00 €
IVA 22%	228,80 €
Totale Fattura	1.268,80 €
Ritenuta d'acconto	200,00 €
Netto da corrispondere	1.068,80 €

2	Anno 2023	3	Anticipazione <input type="checkbox"/>	4	Ammontare lordo corrisposto 1.000	5	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale
6	Codice	7	Altre somme non soggette a ritenuta	8	Imponibile 1.000	9	Ritenute a titolo d'acconto 200
10	Ritenute a titolo d'imposta	11	Ritenute sospese	12	Addizionale regionale a titolo d'acconto		
13	Addizionale regionale a titolo d'imposta	14	Addizionale regionale sospesa	15	Addizionale comunale a titolo d'acconto		
16	Addizionale comunale a titolo d'imposta	17	Addizionale comunale sospesa	18	Imponibile anni precedenti		
19	Ritenute operate anni precedenti	20	Spese rimborsate	21	Ritenute rimborsate		

# Sostituto d'imposta - CU

## Regime Forfettario

Codice fiscale del percipiente

Mod. N.

### CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE  
SOMME EROGATE

TIPOLOGIA REDDITUALE

Causale  
1  
A

DATI FISCALI

Anno  
2  
2023

Anticipazione  
3

Ammontare lordo corrisposto

4  
1.000

Somme non soggette a ritenuta  
per regime convenzionale

5

Codice  
6  
7

Altre somme non soggette a ritenuta

7  
1.000

Imponibile

8

Ritenute a titolo d'acconto

9

Ritenute a titolo d'imposta

10

Ritenute sospese

11

Addizionale regionale a titolo d'acconto

12

Addizionale regionale a titolo d'imposta

13

Addizionale regionale sospesa

14

Addizionale comunale a titolo d'acconto

15

Addizionale comunale a titolo d'imposta

16

Addizionale comunale sospesa

17

Imponibile anni precedenti

18

Ritenute operate anni precedenti

19

Spese rimborsate

20

Ritenute rimborsate

21

Compenso	1.000,00 €
C.A.P. 4%	40,00 €
<b>Totale Fattura</b>	<b>1.040,00 €</b>

# Sostituto d'imposta - CU

Codice fiscale del percipiente

Mod. N.

## Contratto d'appalto

### CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE  
SOMME EROGATE

TIPOLOGIA REDDITUALE

Causale  
1  
W

DATI FISCALI

Manutenzione Caldaia	3.500,00 €
IVA 22%	770,00 €
<b>Totale Fattura</b>	<b>4.270,00 €</b>
Ritenuta d'acconto	140,00 €
<b>Netto da corrispondere</b>	<b>4.130,00 €</b>

2	Anno 2023	3	Anticipazione <input type="checkbox"/>	4	Ammontare lordo corrisposto 3.500	5	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale
6	Codice	7	Altre somme non soggette a ritenuta	8	Imponibile 3.500	9	Ritenute a titolo d'acconto 140
10	Ritenute a titolo d'imposta	11	Ritenute sospese	12	Addizionale regionale a titolo d'acconto		
13	Addizionale regionale a titolo d'imposta	14	Addizionale regionale sospesa	15	Addizionale comunale a titolo d'acconto		
16	Addizionale comunale a titolo d'imposta	17	Addizionale comunale sospesa	18	Imponibile anni precedenti		
19	Ritenute operate anni precedenti	20	Spese rimborsate	21	Ritenute rimborsate		

# *Sostituto d'imposta - CU*

## *Termine di presentazione ordinario*

Il modello deve essere trasmesso:

- |           |   |
|-----------|---|
| 16/03/a+1 | Trasmissione telematica del modello all'A.d.E. da parte del sostituto d'imposta             |
| 16/03/a+1 | Consegna del modello (sintetico) al sostituto da parte del sostituto d'imposta.             |
| 31/10/a+1 | Trasmissione telematica delle CU contenenti i redditi esenti e non dichiarabili con 730 (*) |

Entro 12 gg dalla richiesta del dipendente nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro.

# Sostituto d'imposta – CU

## \* Differimento della trasmissione

La trasmissione telematica delle CU contenenti i seguenti redditi (cioè quelli **esenti** o **non dichiarabili mediante la dichiarazione dei redditi precompilata**), può avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione del 770 (entro il 31/10/a+1).

- **Redditi di lavoro autonomo** derivanti dall'esercizio abituale di arti o professioni;
- Compensi erogati a **contribuenti forfetari** o a **minimi**, ancorché non assoggettati a ritenuta;
- **Provvigioni**;
- Corrispettivi erogati dal condominio per prestazioni relative a contratti d'appalto;
- **Redditi esenti**

# *Sostituto d'imposta - CU*

Nelle istruzioni relative alla certificazione unica 2023 pubblicate dall' Agenzia delle Entrate è previsto che essa debba contenere anche somme e compensi corrisposti a contribuenti minimi e forfettari.

## **CERTIFICAZIONE UNICA 2023 - Istruzioni per la compilazione**

Relativamente ai compensi, non assoggettati a ritenuta d'acconto, corrisposti ai soggetti forfettari di cui all'articolo 1, della L. 190/2014 deve essere riportato nel presente punto l'intero importo corrisposto. Il medesimo importo deve essere riportato anche nel successivo punto 7.

# *Sostituto d'imposta - CU*

## *Certificazione Unica - Sanzioni (L. 208/15, D.Lgs. 158/15, D.Lgs. 151/15)*

Per ogni certificazione omessa, tardiva o errata si applica la sanzione di 100 euro con un massimo di 50.000 euro per sostituto d'imposta.

Tuttavia, se la certificazione è correttamente **trasmessa entro 60 giorni** dal termine di presentazione, la **sanzione è ridotta** ad 1/3 (33,33 € per ciascuna certificazione), con un massimo di 20.000 euro.

Oltre questo termine **non è possibile «ravvedersi»** relativamente all'omesso/tardivo invio. (!!!)

*Consiglio comunque di inviarle!*

# *Sostituto d'imposta - Mod. 770*

## *d) Modello 770*

Art. 4, D.P.R. 322/98



# *Sostituto d'imposta - Mod. 770*

---

Tramite questa dichiarazione annuale si comunicano, in **VIA TELEMATICA** all'A.d.E. i dati relativi alle ritenute operate e versate in ciascun periodo di imposta su:

- ✓ redditi di lavoro dipendente ed assimilati
- ✓ redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi
- ✓ Corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore

# Sostituto d'imposta - Mod. 770

## Quadro ST

70

2021  
 Agenzia  
 entrate

### QUADRO ST

Ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale,  
 e imposte sostitutive

CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mod. N.

--	--

<b>ST1</b>		CODICE FISCALE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA (da compilare solo in caso di operazioni straordinarie e successioni)										Eventi eccezionali <sup>2</sup>	
<b>Sezione I</b>	Periodo di riferimento		Ritenute operate	Crediti di imposta utilizzati a scomputo			Importo versato	Interessi					
	mese	anno											
<b>Erario</b>	1	2	200	6			7	8					
	10	2023					200						
<b>ST2</b>		Ravvedimento	Note	Codice tributo	Data di versamento			Sospensione COVID					
	9	10		11	giorno	14	mese	15	16				
	<input type="checkbox"/>			1040	18	11	2021						
<b>ST3</b>		1	2	6			7	8					
	10	2023	313,95										
	9	10		11	14	15	16						
	<input type="checkbox"/>			1001	18	11	2021						
<b>ST4</b>		1	2	6			7	8					
	10	2023	140										
	9	10		11	14	15	16						
	<input type="checkbox"/>			1019	18	11	2021						

# *Sostituto d'imposta – Mod. 770*

## *Compresenza del Consulente del Lavoro e dell'Amministratore*

E' prevista la facoltà di **inviare i dati separatamente in più flussi**.

In tal caso vige l'obbligo di **indicare il codice fiscale dell'altro** intermediario che invia la restante parte con in aggiunta l'indicazione delle tipologie di ritenute che l'altro intermediario compilerà sul proprio modello.

# *Sostituto d'imposta – Mod. 770*

## *Termine di presentazione ordinario*

Il modello deve essere trasmesso telematicamente entro il 31 ottobre dell'anno successivo.

## *Termine di presentazione tardivo*

I soggetti che non hanno provveduto alla trasmissione entro i termini di scadenza possono procedere alla sua trasmissione entro 90 giorni dalla scadenza ordinaria per ricorrere all'invio tardivo e al ravvedimento operoso senza incorrere all'omessa dichiarazione.

Oltre all'invio del modello 770 entro i 90 giorni dalla scadenza del termine per l'invio telematico occorre versare la sanzione di 25,00 euro relativa al ritardato invio della dichiarazione (1/10 di 250 euro nel caso in cui non vi siano ritenute da versare).

# Sostituto d'imposta - Mod. 770

## Dichiarazione infedele

Se l'ammontare di compensi, interessi ed altre somme dichiarati è inferiore a quello accertato, si applica la sanzione amministrativa dal **90% al 180%** dell'importo delle ritenute non versate, con un minimo di 250 euro.

A questa sanzione è applicata:

- una maggiorazione del 50% quando la violazione è realizzata mediante l'utilizzo di **documentazione falsa**, mediante artifici o raggiri, condotte simulatorie o fraudolente;
- **ridotta di 1/3** se l'ammontare delle ritenute non versate è inferiore al 3% delle ritenute dovute e comunque inferiore a 30.000 €

# *Sostituto d'imposta - Mod. 770*

## *Dichiarazione omessa*

Nel caso di **omessa presentazione** del modello 770, si applica la **sanzione amministrativa** dal 120% al 240% dell'ammontare delle ritenute non versate, con un minimo di euro 258.

Se la **dichiarazione omessa** è presentata dal sostituto **entro** il termine di presentazione della **dichiarazione** relativa al **periodo d'imposta successivo** e, comunque, **prima dell'inizio di qualunque** attività amministrativa di **accertamento** di cui abbia avuto formale conoscenza, si applica la sanzione amministrativa dal 60% al 120% dell'ammontare delle ritenute non versate, con un minimo di euro 200.

# *Sostituto d'imposta – Mod. 770*

## *Dichiarazione omessa ma ritenute regolarmente versate*

Se le ritenute relative ai compensi, interessi ed altre somme sono state **regolarmente versate ma non dichiarate**, si applica la **sanzione amministrativa** da euro 250 a euro 2.000.

Se la dichiarazione omessa è stata presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo, si applica la sanzione da euro 150 a euro 500.

# *Sostituto d'imposta – Mod. 770*

## *Dichiarazione omessa*

Si configura il reato di omessa dichiarazione del modello 770 (ex co. 1-bis, art. 5 e co. 2, art. 5, D. Lgs. n. 74/2000):

- ✓ in caso di presentazione telematica oltre il 90° giorno dalla scadenza del termine e
- ✓ nel caso in cui le ritenute operate e non versate superino i 50.000 mila euro.

## *Trattenute effettuate ma non versate*

È punita con la reclusione da sei mesi a due anni il mancato versamento dei contributi trattenuti e non versati.

Il reato di omesso versamento di ritenute certificate prevede una **soglia di punibilità di 150.000 euro.**





Seconda parte

**Altri adempimenti**

## *Altri adempimenti*

*a) Certificazione dei redditi*

# *Altri adempimenti - Imposte sui redditi*

## *Reddito delle parti comuni*

Il Condominio potrebbe percepire redditi prodotti dalle parti comuni. Ad esempio

- ✓ casa condominiale locata o
- ✓ spazi pubblicitari

# *Altri adempimenti - Imposte sui redditi*

## *Il Condominio non è un soggetto passivo d'imposta*

Il condominio nonostante sia soggetto ad obblighi tributari, non è un soggetto passivo d'imposta;

## *Altri adempimenti - Imposte sui redditi*

### *Il Condominio non è un soggetto passivo d'imposta*

Il condominio nonostante sia soggetto ad obblighi tributari, non è un soggetto passivo d'imposta;



pertanto, **non** è un soggetto passivo autonomo (anche se ha C.F. ed agisce da sostituto d'imposta);

# Altri adempimenti - Imposte sui redditi

## Il Condominio non è un soggetto passivo d'imposta

Il condominio nonostante sia soggetto ad obblighi tributari, non è un soggetto passivo d'imposta;



pertanto, **non** è un soggetto passivo autonomo (anche se ha C.F. ed agisce da sostituto d'imposta);



di conseguenza, le imposte gravanti sulle parti comuni sono a carico dei singoli condomini, soggetti passivi pro-quota in base ai millesimi.

# *Altri adempimenti - Imposte sui redditi*

## *Reddito delle parti comuni*

- ✓ A tal fine, l'amministratore rilascia apposita certificazione ai condomini ai fini della predisposizione della dichiarazione dei redditi.
- ✓ L'eventuale atto di accertamento del fisco andrà notificato al singolo condomino pro-quota.

# *Altri adempimenti*

## ***b) IMU***



# *Altri adempimenti - Imposte sui redditi*

## *Calcolo e pagamento dell'imposta*

Presupposto dell'IMU è il possesso di immobili.

L'IMU è dovuta anche sugli immobili in comproprietà condominiale, quali ad esempio:

- ✓ i locali per la portineria e
- ✓ l'alloggio del portiere,
- ✓ il locale per le assemblee,
- ✓ la lavanderia,
- ✓ il locale per la caldaia e
- ✓ altri locali in comune...

... che sono autonomamente identificati al catasto e dotati di una rendita catastale.

# *Altri adempimenti - Imposte sui redditi*

## *Versamento dell'imposta*

Spetta all'**amministratore di condominio** il **versamento dell'imposta**, prelevando «*l'importo necessario al pagamento dalle disponibilità finanziarie comuni attribuendo le quote al singolo titolare dei diritti con addebito nel rendiconto annuale*».

L'**acconto** scade il **16 giugno** ed il **saldo il 16 dicembre** di ciascun anno.

L'acconto è pari al 50% dell'imposta annuale, calcolata applicando le aliquote e le eventuali detrazioni dell'anno precedente.

E' possibile utilizzare le aliquote dell'anno in corso se sono state deliberate dal Comune prima del 16 giugno.

# *Altri adempimenti - Imposte sui redditi*

## *Parti comuni ed aliquote*

Le **parti comuni** non presentano alcun **vincolo di pertinenzialità** con l'abitazione del singolo condomino, **essendo di proprietà comune** ad una pluralità di soggetti, e pertanto andrà applicata l'**aliquota fissata dal Comune** in cui è ubicato l'edificio.

## *Dichiarazione IMU*

Spetta all'amministratore il compito di presentare l'eventuale dichiarazione IMU, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verifica il presupposto (variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta non conoscibili dal Comune in cui si trova l'immobile).

# Altri adempimenti - Imposte sui redditi

## Sanzioni e ravvedimento - Versamento

In caso di tardivo, parziale o omesso versamento dell'imposta è prevista una sanzione pari al 30%.

Anche il condominio può sanare la violazione con sanzioni ridotte tramite l'istituto del **Ravvedimento Operoso** (art. 13, D.Lgs. 472/97).

### Però...

~~A differenza dei tributi erariali, l'IMU e la TASI possono essere ravvedute entro e non oltre il 30 giugno dell'anno successivo. Cioè al massimo è applicabile il cd. «Ravvedimento Lungo» (sanzione  $30\% / 8 = 3,75\%$ ); dopodiché la sanzione sarà piena al 30%.~~

# *Altri adempimenti - Imposte sui redditi*

## *Sanzioni e ravvedimento - Dichiarazione*

La dichiarazione IMU scade il 30 giugno dell'anno successivo all'evento da dichiarare.

Entro i successivi 90 giorni si rientra nel periodo di cd «dichiarazione tardiva» pagando una sanzione ridotta a **1/10 del minimo** (51 euro / 10 = 5 euro).

In caso di omessa dichiarazione è prevista la sanzione amministrativa dal 100% al 200% dell'imposta dovuta con un minimo di 51 euro.

*c) Quadro AC*

# *Altri adempimenti - Quadro AC*

Nel quadro AC l'amministratore **deve indicare:**

- ✓ i propri dati anagrafici ed il proprio codice fiscale;
- ✓ il codice fiscale del condominio (se amministra più condomini va compilato un quadro AC per ogni condominio);
- ✓ l'importo complessivo dei beni/servizi acquistati dal condominio ed i dati identificativi di ciascun fornitore;
- ✓ i dati identificativi (catastali) del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati su parti comuni condominiali.

Per i lavori di recupero del patrimonio edilizio è stato **eliminato l'obbligo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara**. A decorrere dal 2011 l'amministratore indica nel quadro AC i dati catastali del condominio sul quale sono stati effettuati i lavori.

# *Altri adempimenti - Quadro AC*

Nel quadro AC **non devono** essere comunicati:

- ✓ dati relativi alle forniture di acqua, gas, energia elettrica;
- ✓ acquisti di beni e servizi che risultino, al lordo dell'iva, non superiori complessivamente ad euro 258,23 per singolo fornitore;
- ✓ le forniture relative a pagamenti soggetti a ritenute alla fonte, in quanto già compresi nel modello 770.



# *Altri adempimenti - Quadro AC*

Per ciascun fornitore devono essere indicati:

- ✓ i dati identificativi e
- ✓ l'ammontare complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio nell'anno solare.

La comunicazione, indipendentemente dal criterio di contabilizzazione seguito dal condominio, deve far riferimento agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare.

# *Altri adempimenti - Quadro AC*

## *Modalità di trasmissione*

Il Quadro AC è un quadro della **dichiarazione dei redditi dell'amministratore di Condominio**.

Se l'amministratore di condominio è esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi, il quadro AC deve essere presentato unitamente al frontespizio del modello Redditi PF 2023 con le relative modalità e i termini.

Se l'amministratore ha invece presentato del modello 730/2023 avvalendosi dell'assistenza fiscale, dovrà presentare la comunicazione

- compilando il Quadro K del modello 730,
- oppure presentando, oltre il modello 730, il quadro AC del modello Redditi PF 2023.

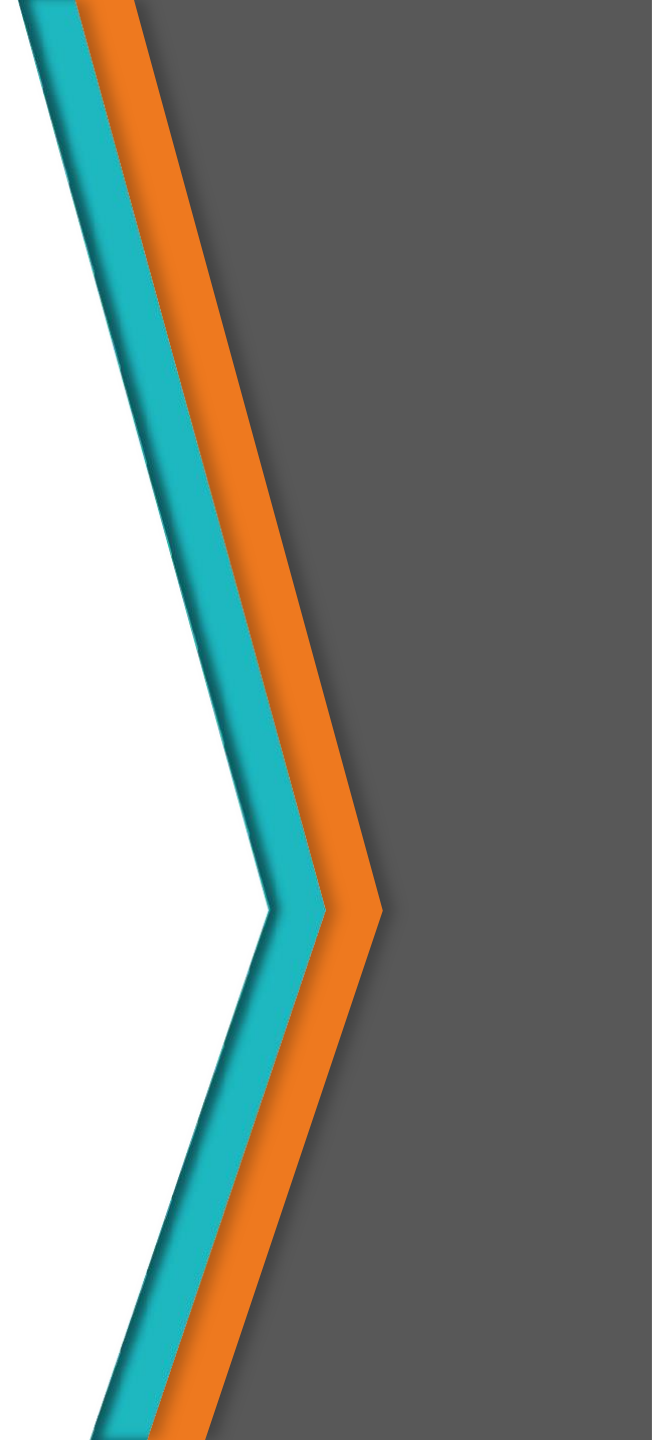
# *Altri adempimenti - Quadro AC*

## *Sanzioni*

In caso di **mancata presentazione** del quadro AC da parte dell'amministratore, quest'ultimo è soggetto a una sanzione compresa tra 258 € a 2.065 €.

Terza Parte

**Agevolazioni fiscali per  
interventi edilizi**



*Precompilata*

*Superbonus al 110%*

Art. 19, D.L 34/2020

# *Precompilata – Superbonus 110%*

## *Tempistiche*

La detrazione del 110% prevista dal Decreto Rilancio spetta per le spese sostenute dal **01 luglio 2020 al 31 Dicembre 2021**.

La Legge di bilancio 2021 (Legge n.178 del 30 dicembre 2020) ha prorogato il Superbonus al **30 Giugno 2022 e, in determinate situazioni, al 31 Dicembre 2022 o 30 Giugno 2023**.

La Legge di Bilancio 2022 (Legge n. 234 del 30 dicembre 2021) ha prorogato il Superbonus con rimodulazione dell'aliquota della detrazione.

# Precompilata – Superbonus 110%

## Aliquote detrazione

La detrazione spetta nella misura del 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2023

- se la CILAS è stata presentata entro il 25 novembre 2022 e l'assemblea che ha approvato l'esecuzione dei lavori è stata adottata tra il 19 e il 24 novembre 2022;
- se la CILAS è stata presentata entro il 31 dicembre 2022 e l'assemblea che ha approvato l'esecuzione dei lavori è stata adottata entro il 18 novembre 2022;
- nell'ipotesi di intervento da eseguire tramite demolizione e ricostruzione degli edifici se, al 31 dicembre 2022, risulta presentata l'istanza per acquisire il titolo abilitativo.

La data della delibera assembleare deve essere certificata dall'amministratore o dal condomino che ha presieduto l'assemblea.

# *Precompilata – Superbonus 110%*

---

**In assenza delle indicate condizioni, i condomini potranno beneficiare, nel 2023, del Superbonus 90% (anziché 110%).**



# *Precompilata – Superbonus 110%*

## *Aliquote detrazione*

- **70% per le spese sostenute nel 2024**
- **65% per le spese sostenute nel 2025**

**Nel 2024 e nel 2025, i contribuenti potranno solo usufruire direttamente del Superbonus nella dichiarazione dei redditi.**

# *Precompilata - Superbonus 110%*

## *Ambito oggettivo*

Il superbonus spetta per specifici lavori di riqualificazione energetica e adeguamento sismico degli edifici, i c.d. **'interventi trainanti'**.

Detti interventi trainanti attivano la maxi detrazione anche per interventi realizzati congiuntamente e, per questo, definiti **'trainati'**.

# *Precompilata - Superbonus 110%*

## *Ambito oggettivo*

### **Interventi trainanti:**

- interventi di isolamento termico sugli involucri
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti
- interventi antisismici

# *Precompilata - Superbonus 110%*

## *Ambito oggettivo*

### **Interventi trainati:**

- interventi di efficientamento energetico
- installazione di impianti solari fotovoltaici
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (16-bis, lettera e) del TUIR).

Tali interventi beneficiano della maxi detrazione del 110% solo se attivati **congiuntamente** agli interventi **trainanti**.

In mancanza di tale requisito gli interventi seguiranno le disposizioni già vigenti che disciplinano le detrazioni dal 50% all'85%.

# *Precompilata - Superbonus 110%*

## *Caratteristiche e detraibilità*

Con il D.L 6 Agosto 2020, c.d 'Decreto Requisiti', sono state stabilite le **caratteristiche tecniche degli interventi** ed i relativi **massimali di costo**, da considerare nella verifica di congruità delle spese sostenute.

La detrazione viene ripartita in **5 quote annuali** di pari importo, per la **spesa sostenuta dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021**, e in **4 quote annuali** di pari importo per la parte di spesa effettuata dal **01 gennaio 2022**

# *Precompilata - Superbonus 110%*

## *Caratteristiche e detraibilità*

Con il D.L 11/2023, c.d 'Decreto Cessione', è stata concessa la facoltà di spalmare **in 10 anni la detrazione**.

Può essere esercitata solo con riferimento alle spese sostenute nel corso del 2022.

Il meccanismo viene incontro alle esigenze di chi non riesce a cedere il credito fiscale e non ha la capienza fiscale sufficiente per utilizzare l'intera detrazione in quattro anni.

Per accedere a questa chance nella dichiarazione 2023 non dovrà essere indicata la prima rata.

# *Precompilata - Superbonus 110%*

## *Interventi su parti comuni condominiali*

Gli interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali devono essere approvati con deliberazione dell'assemblea del condominio:

- con la **maggioranza dei presenti**;
- che rappresentano almeno **1/3 del valore dell'edificio**.

# Precompilata – Superbonus 110%

... segue

Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore del condominio.

La detrazione spetta al **singolo condomino**

- nel limite della **quota** a lui imputabile in **base alle tabelle millesimali**,
- a condizione che la quota sia stata **effettivamente versata** al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.



# Precompilata – Superbonus 110%

... segue

In capo all'amministratore ricade la responsabilità di effettuare lo speciale bonifico per la ristrutturazione c.d 'bonifico parlante'.

Qualora, per errore sia stato utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato", o non siano stati indicati tutti i dati richiesti, e non sia stato possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta solo qualora il contribuente sia in possesso di una **dichiarazione di atto notorietà rilasciata dall'impresa con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati** ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa (Circolare 18.11.2016 n. 43)".

*Precompilata*

*Recupero del patrimonio edilizio*

Art. 16, D.P.R. 917/86 (TUIR)

# *Precompilata - Recupero Patrimonio Edilizio*

---

## *Tempistica*

L'agevolazione fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 e consiste in una detrazione dall'Irpef del 50% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

# *Precompilata - Recupero Patrimonio Edilizio*

## *Ambito oggettivo*

Le detrazioni previste sono le seguenti:

- ✓ Interventi edilizi (manutenzione ordinaria solo sul parti comuni del condominio - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni);
- ✓ Acquisto di box auto di proprietà comune,
- ✓ Acquisto di unità immobiliari siti in immobili completamente ristrutturati da imprese di costruzione e cooperative edilizie (detrazione calcolata sul 25% del prezzo di acquisto)

# Precompilata - Recupero Patrimonio Edilizio

## Interventi su parti comuni condominiali

È possibile **dedurre dall'Irpef** una parte degli oneri sostenuti per **ristrutturare le parti comuni** degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Il beneficio compete con riferimento **all'anno di effettuazione del bonifico** da parte dell'amministratore del condominio.

La detrazione spetta al **singolo condomino**

- nel limite della quota a lui imputabile in base alle tabelle millesimali,
- a condizione che la quota sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

La detrazione viene ripartita in **10 quote** annuali

*Precompilata*

# *Risparmio energetico*

Legge n. 296/2006 e D.L n. 63/2013

# *Precompilata – Risparmio Energetico*

---

L'agevolazione fiscale sul risparmio energetico consiste in una detrazione dall'Irpef del 65% (ma per alcune tipologie di interventi anche al 50%) delle spese sostenute, con limiti massimi di spesa variabili in funzione dell'intervento eseguito.

# *Precompilata - Risparmio energetico*

## *Ambito oggettivo*

Sono riconosciute **detrazioni per spese** sostenute relative a:

- ✓ riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento;
- ✓ miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi);
- ✓ installazione di pannelli solari;
- ✓ sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- ✓ ...



# *Precompilata – Risparmio energetico*

## *Detraibilità*

Le detrazioni, da **ripartire in 10 rate annuali di pari importo**, variano a seconda che l'intervento riguardi la singola unità immobiliare o gli edifici condominiali e dell'anno in cui è stato effettuato.

Condizione indispensabile per fruire dell'agevolazione è che gli interventi siano eseguiti su **unità immobiliari e su edifici** (o su parti di edifici) **esistenti**, di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali per l'attività d'impresa o professionale.

# *Precompilata – Risparmio energetico*

## *Interventi su parti comuni condominiali*

Per la riqualificazione energetica su parti comuni degli edifici condominiali la detrazione spetta nella misura del:

- **70-75%** per interventi mediante i quali si riescono a conseguire determinati indici di prestazione energetica;
- **80-85%** qualora gli interventi di riqualificazione energetica siano effettuati contestualmente a interventi di adozione di misure antisismiche su condomini siti in zone sismiche 1,2 e 3.

# Precompilata - Risparmio energetico

... segue

Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore del condominio.

La detrazione spetta al **singolo condomino**

- nel limite della **quota** a lui imputabile in base alle tabelle millesimali,
- a condizione che la quota sia stata **effettivamente versata** al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

*Precompilata*

---

*Bonus facciate*

Legge n.160 27 Dicembre 2019

# *Precompilata – Bonus facciate*

## *Tempistica*

Il “bonus facciate” è l’agevolazione fiscale introdotta dalla Legge di bilancio 2020 per abbellire gli edifici delle nostre città.

La Legge di bilancio 2021 (legge n. 178/2020) ha esteso l’agevolazione anche alle spese sostenute nel 2021.

La Legge di Bilancio 2022 ha prorogato fino al 31.12.2022 il bonus facciata ma con una modifica della percentuale di detraibilità dal 90% al 60%.

**Nessuna proroga per il 2023.**

# *Precompilata – Bonus facciate*

## *Ambito oggettivo*

Sono riconosciute **detrazioni** per interventi sulle **facciate esterne degli edifici esistenti**, ubicati nelle **zone territoriali omogenee A e B** o in zone di queste assimilabili in base alle norme locali.

Possono usufruire dell'agevolazione gli interventi sulle **strutture opache della facciata**:

- ✓ di sola **pulitura o tinteggiatura esterna**;
- ✓ **influenti da un punto di vista termico** o che interessino **oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

Oppure **interventi**, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su **balconi, ornamenti o fregi**.

# *Precompilata – Bonus facciate*

## *Detraibilità*

L'agevolazione fiscale consiste in una **detrazione d'imposta pari al 90%** delle spese documentate, **sostenute nel 2020 e nel 2021** ed effettuate tramite **bonifico bancario o postale e pari al 60%** delle spese sostenute nel 2022.

La detrazione viene ripartita in **10 quote annuali**.

Non sono previsti limiti massimi di spesa, né un limite massimo di detrazione.

*Precompilata*

*Comunicazione Dati  
per le Detrazioni*



# *Comunicazione dei dati ai fini della Precompilata*

---

## *Obiettivo*

Far conoscere all' Agenzia delle Entrate i dati relativi ai lavori eseguiti su parti condominiali ai fini della predisposizione del modello *730 precompilato*.

# Comunicazione dei dati ai fini della Precompilata

## A tal fine

Gli amministratori

- ✓ **rilasciano** al condomino la **certificazione delle spese sostenute** da ciascuno, ripartite in base alle tabelle millesimali e
- ✓ **trasmettono in via telematica all'A.d.E. i dati relativi alle spese sostenute** dal Condominio relative al Recupero del patrimonio edilizio ed al Risparmio energetico effettuati sulle parti comuni condominiali ripartite in base ai millesimi.

La scadenza è entro il giorno **31 Marzo** dell'anno successivo.

# Comunicazione dei dati ai fini della Precompilata

## Sanzioni

L'articolo 3, comma 4, del D.Lgs. 175 del 21 novembre 2014 stabilisce che in caso di omessa, tardiva o errata trasmissione dei dati, si applichino le sanzioni previste dall'articolo 78, comma 26, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, e successive modificazioni.

- in caso di **omessa, tardiva o errata trasmissione** dei dati si applica la **sanzione di euro 100 per ogni comunicazione**, con un massimo di euro 50.000 per soggetto;
- nei casi di **errata comunicazione**, la **sanzione non si applica se la trasmissione dei dati corretti è effettuata entro i 5 giorni successivi alla scadenza** ordinariamente fissata per l'invio, ovvero, in caso di segnalazione da parte dell'Agenzia delle entrate, entro i 5 giorni successivi alla segnalazione stessa;
- se la comunicazione è **correttamente trasmessa entro i 60 giorni dalla scadenza ordinaria**, la **sanzione è ridotta ad 1/3**, con un massimo di euro 20.000.

*Precompilata*

*Modalità di fruizione  
alternativa della detrazione  
fiscale*

D.L n. 34/2020 art. 121

# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

L'art 121 del D.L n. 34/2020, introduce limitatamente spese sostenute nel 2020 e 2021 per determinati interventi, individuati espressamente dalla norma, la possibilità di optare, alternativamente, in luogo della detrazione, per:

- Un **contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto** anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta;
- La **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

**La Legge di Bilancio 2022 proroga l'utilizzo di queste opzioni anche per le spese sostenute nel 2022.**

# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

---

Con il D.L 11/2023 c.d 'Decreto cessione crediti' entrato in vigore il 17 Febbraio 2023 **non è più possibile optare per lo sconto in fattura e la cessione dei crediti derivanti dal superbonus e dai bonus edilizi minori.**

Sono previste tuttavia delle **proroghe.**

# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

## *Deroghe per il Superbonus*

Se la presentazione della Cilas o la richiesta del permesso di costruire è avvenuta entro il **16 febbraio 2023**, i condòmini possono:

- usufruire direttamente del Superbonus nella dichiarazione dei redditi;
- optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Se la presentazione della Cilas o la richiesta del permesso di costruire è avvenuta **dopo il 16 febbraio 2023**, i condòmini possono solo usufruire direttamente del Superbonus nella dichiarazione dei redditi.

# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

---

## *Deroghe per il Superbonus*

Nel caso invece di interventi comportanti la **demolizione e la ricostruzione degli edifici**, il blocco non si applica nel caso in cui al **16 febbraio 2023** risulti **presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo**.



# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

---

## *Deroghe per bonus edilizi 'minori'*

Qualora in **data anteriore al 17 febbraio 2023** risulti presentata la richiesta del **titolo abilitativo**, ove necessario.

# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

## *Deroghe per bonus edilizi 'minori'*

Per gli interventi in **edilizia libera** le opzioni esistono in tre casi:

1. qualora i lavori siano iniziati prima del 17 febbraio 2023;
2. nel caso in cui i lavori non siano iniziati al 17 febbraio 2023, è possibile optare per lo sconto in fattura e la cessione del credito o qualora al 17 febbraio 2023 sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori;
3. qualora al 17 febbraio 2023 i lavori non siano iniziati e non risultino versati acconti, deve essere attestato sia dal cedente o committente, sia dal cessionario o prestatore, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che la data dell'avvio dei lavori, o della stipula di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori è antecedente al 17 febbraio 2023.

# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

---

La cessione può essere disposta in favore:

- dei **fornitori** dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi
- di **altri soggetti** (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti)
- di **istituti di credito e intermediari finanziari**.

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione.

# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

## *Interventi su parti comuni condominiali*

Per gli interventi su parti comuni degli edifici non è necessario che l'opzione per cessione/sconto in fattura sia esercitata dall'intero condominio e pertanto:

- **alcuni condomini** potranno scegliere di fruire della detrazione direttamente in dichiarazione dei redditi, mentre
- **altri condomini** potranno optare per lo **sconto in fattura/cessione del credito**, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione.

# *Precompilata - Alternativa alla detrazione*

## *D.L 157/2021 - 'Decreto Antifrode'*

Il decreto legge “antifrode” (dl 157/2021), confluito poi nella legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021), ha introdotto l'obbligo di:

- presentare il visto di conformità;
- l'asseverazione edilizia per accedere ai principali sconti fiscali in ambito edile

Il visto di conformità per gli interventi agevolati da Superbonus (art. 119 dl 34/2020) è **sempre obbligatorio**, anche se si procede con utilizzo diretto della detrazione.

# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

## *Eccezioni*

Gli unici casi in cui non è necessario il visto di conformità per Superbonus sono i seguenti:

- il contribuente accetta la dichiarazione precompilata;
- il contribuente invia la dichiarazione tramite il sostituto d'imposta (generalmente datore di lavoro con il Modello 730);
- sussiste già un visto di conformità sull'intera dichiarazione.

# Precompilata – Alternativa alla detrazione

## D.L 157/2021 – ‘Decreto Antifrode’

Nel caso di:

- spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolate con la detrazione Irpef al 50%;
- rifacimento delle facciate agevolate con il bonus facciate al 90%;
- riduzione del rischio sismico agevolate con il sisma bonus 50-70-75-80- 85.

**l'attestazione di congruità delle spese** a cura di tecnici abilitati rimane:

- ✓ **non necessaria** se il beneficiario si avvale della **normale detrazione in dichiarazione dei redditi** (nel caso dell'ecobonus e del superbonus l'attestazione era e continuerà a essere dovuta anche in questo caso),
- ✓ ma diviene **necessaria** se il beneficiario esercita le **opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito**.

# Precompilata – Alternativa alla detrazione

## D.L 157/2021

Con Provv. N. 312528 l' Agenzia delle Entrate ha recepito le modifiche introdotte dal D.L. 157/2021 ed ha reso disponibile il 'nuovo modello' per la comunicazione delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fatture.



### COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO	
Codice fiscale	<input type="text"/>
Telefono	<input type="text"/>
E-mail	<input type="text"/>
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO (da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)	
Codice fiscale	<input type="text"/>
Codice carica	<input type="text"/>
CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI	Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta) <input type="text"/>
CONDOMINIO (da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)	
Codice fiscale	<input type="text"/>
Codice carica	<input type="text"/>



# *Precompilata – Alternativa alla detrazione*

## *D.L 157/2021 – ‘Decreto Antifrode’*

La **Comunicazione** relativa agli **interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici** può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell’Agenzia delle entrate:

a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità;

b) dall’amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Nel caso in cui non vi è obbligo di nominare l’amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell’area riservata del sito internet dell’Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi alle asseverazioni e attestazioni.

La **Comunicazione della cessione del credito** per gli **interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici**, è inviata **esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità**, mediante il servizio web disponibile nell’area riservata del sito internet dell’Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell’Agenzia delle entrate”.