

La fatturazione elettronica in condominio

L'introduzione dell'obbligo di fatturazione elettronica B2B (business to business) e B2C (business to consumer) scatta dal 1° gennaio 2019. Anche il condominio è interessato da tale provvedimento, non tanto per l'emissione ma in qualità di soggetto passivo di imposta. Come deve compostarsi, quindi, l'amministratore per ottemperare agli obblighi contabili e fiscali dei condomini da lui amministrati?

Operazioni attive
e operazioni passive

Gli adempimenti
per gli amministratori

Contributi a cura di

**Andrea Cartosio
Nadia Parducci**

Fatturazione elettronica: gli adempimenti per il condominio

Il 1° gennaio 2019 entrerà in vigore la fatturazione elettronica anche per le operazioni effettuate nei confronti di consumatori privati. Il condominio è interessato da tale provvedimento, non tanto per l'emissione ma in qualità di soggetto passivo di imposta.

Andrea Cartosio e Nadia Parducci

L'introduzione dell'obbligo di fatturazione elettronica B2B (business to business) e B2C (business to consumer) scatta dal 1° gennaio 2019. Tali obblighi non riguardano il condominio, che non è un soggetto titolare di partita IVA (tranne nei rari casi in cui eserciti attività d'impresa come la locazione di un certo numero di appartamenti o gestisca molti pannelli solari su un terreno di proprietà comune) e di conseguenza non è direttamente interessato alla nuova normativa. Coloro che invece fatturano nei confronti del condominio, nel caso in cui siano soggetti IVA, devono seguire le regole previste per il consumatore finale, quindi emettere la fattura elettronica verso il sistema di interscambio, e consegnarne una copia in formato analogico al condominio.

Nota bene

Il condominio, salvo casi piuttosto rari, è un

soggetto giuridico privo di Partita Iva, cui è attribuito il codice fiscale, e pertanto assimilato, quale soggetto destinatario della fattura elettronica, ad un consumatore finale.

Operazioni attive

L'entrata in vigore dell'obbligo di fattura elettronica non comporta cambiamenti, perché il condominio, di regola, non è un soggetto titolare di partita IVA e non emette fattura.

Operazioni passive

In relazione alle operazioni passive, quindi a coloro che eseguono lavori o servizi per il condominio e sono soggetti titolari di partita IVA, la norma prevede che la fattura elettronica vada comunque emessa. Con le modalità previste per il consumatore finale, descritte nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 aprile 2018. In pratica, le fatture emesse nei confronti del condominio vanno compilate nel seguente modo:

- › si compila la fattura elettronica riportando il codice fiscale del condominio nell'apposito campo dell'identificativo fiscale del cessionario/committente;
- › nel campo "codice destinatario" della fattura elettronica bisogna indicare il codice convenzionale "0000000";
- › la fattura elettronica così compilata va inviata al SdI, sistema di interscambio;
- › una copia della fattura elettronica, in formato digitale o analogico, va consegnata al condominio. Nella copia (che potrà essere cartacea, oppure rappresentata da un file Pdf inviato via mail) dovrà essere esplicitamente indicato che si tratta della copia della fattura trasmessa.

Il condominio è obbligato a dotarsi di PEC o codice destinatario per la ricezione delle fatture?

Essendo assimilato ad un consumatore finale il condominio non è tenuto a possedere e comunicare un indirizzo PEC ai propri fornitori, né è tenuto ad avvalersi di un codice destinatario proprio o di un provider accreditato presso il SdI.

Tuttavia, si ritiene che il condominio, per proprie esigenze gestionali, possa facoltativamente sia dotarsi di un indirizzo PEC da comunicare ai propri fornitori, sia dotarsi di un codice destinatario rilasciato da un provider accreditato per la ricezione delle fatture elettroniche.

Il condominio è tenuto alla conservazione a norma delle fatture elettroniche ricevute?

Il condominio non titolare di partita IVA non è obbligato a procedere alla conservazione a norma del D.M. 17 giugno 2014 delle fatture elettroniche ricevute, in quanto assimilato ad un consumatore finale. qualora il condominio sia anche titolare di partita IVA, si ritiene, al contrario, che l'obbl

go di conservazione sussista, e, come per gli altri soggetti passivi IVA, possa anche aderire al servizio di conservazione gratuito messo a disposizione dall'Agenzia delle entrate e attivabile accedendo alla propria area personale del servizio Fatture e Corrispettivi o avvalersi di un provider privato.

Il fornitore che emette fattura elettronica verso un condominio, come deve procedere alla compilazione dei campi "codice destinatario" e/o "PEC destinatario"?

Nel caso in cui il condominio non abbia comunicato né indirizzo PEC, né codice destinatario, il fornitore dovrà indicare nel campo "codice destinatario" il valore convenzionale "0000000" (7 zeri) e lasciare vuoto il campo "PEC destinatario", esattamente come farebbe per una fattura emessa nei confronti di un soggetto privato consumatore finale.

Nel caso in cui il condominio abbia comunicato al fornitore un indirizzo PEC e/o un codice destinatario, il fornitore avrà cura di indicare tali dati degli appositi campi sopra descritti.

In ogni caso il condominio potrà visualizzare la fattura nell'area web personale dell'Agenzia delle entrate.

Il fornitore che emette fattura elettronica verso un condominio, deve anche consegnare copia "analogica" allo stesso?

Come previsto nel provvedimento dell'Agenzia delle entrate n. 89757 del 30/04/2018, il fornitore è tenuto a rilasciare al cliente consumatore finale "copia informatica o analogica della fattura elettronica, comunicando contestualmente che il documento è messo a sua disposizione dal SdI nell'area riservata del sito web dell'Agenzia delle entrate".

Si ritiene pertanto che il fornitore del condominio sia sempre tenuto a consegnare, tramite i canali tradizionali (consegna a mano, servizio postale, email), copia della fattura, anche nel caso di comunicazione da parte del condominio dell'indirizzo PEC o del codice destinatario.

Poiché il documento valido ai fini fiscali è esclusivamente la fattura elettronica redatta in formato XML e trasmessa tramite SdI, si ritiene che la copia analogica che viene consegnata al consumatore finale debba riportare una specifica annotazione che il documento consegnato non è un "originale" bensì una "copia analogica di fattura elettronica inviata al SdI". Sotto questo aspetto si attendono ulteriori precisazioni da parte dell'Agenzia delle entrate.

Cosa può fare in più l'amministratore?

Il condominio per mezzo del suo amministratore potrà fruire, parzialmente, dei servizi messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate per la ricezione delle e-fatture. L'amministrazione finanziaria per tutti i soggetti in normale regime di applicazione IVA ha previsto la possibilità di adozione di QR Code, codice univoco di destinatario, indirizzo Pec (si veda paragrafi successivi) quali strumento di veicolo delle fatture elettroniche.

L'utilizzo di questi sistemi per la ricezione delle e-fatture, in ambito condominiale, dovrà essere vagliato attentamente. Alla data odierna persiste l'impossibilità dell'inserimento di un codice univoco destinatario o la generazione un QR Code per il condominio - anche i privati sono impossibilitati - mentre resta da valutare la fattibilità circa l'adozione di un indirizzo Pec condominiale ove veicolare tutte le fatture da esso ricevute. Si sconsiglia l'uti-

lizzo dei dati dell'amministratore per la ricezione delle fatture elettroniche per ogni singolo condominio amministrato.

In caso di mancata adozione di un sistema differente per la ricezione delle fatture elettroniche, l'amministratore in carica, per poter visionare i documenti emessi nei confronti del fabbricato dovrà necessariamente abilitarsi ai sistemi dell'Agenzia delle entrate per accedere all'area riservata del sito "Fatture e corrispettivi".

Per completezza di dati, occorre osservare che l'amministratore non rientrando tra le figure presenti nell'art. 15 del D.M. 31 luglio 1998 s.m.i. quale intermediario abilitato non gli è concessa possibilità di utilizzo del sistema Entratel, che agevolerebbe tale compito. Vagliate le ulteriori possibilità di accesso alla predetta area riservata, ossia tramite SpiD, CNS e Fisconline risulta quest'ultima l'unica soluzione attualmente possibile.

L'abilitazione Fisconline di ogni singolo condominio, oltre che permette il recupero delle fatture passive emesse verso il fabbricato, consente all'amministratore di poter visionare il cassetto fiscale, utile se non necessario per la stesura del modello 770 e CU.

Tuttavia l'apertura del canale Fisconline del condominio presenta alcune particolarità, occorre pertanto puntualizzare alcuni aspetti.

L'abilitazione al predetto canale telematico, concessa dall'Agenzia delle eEntrate, viene collegata strettamente ai dati dell'amministratore richiedente (nome utente CF dell'amministratore). Nello specifico si è potuto appurare che i collegamenti eseguiti attraverso il codice fiscale dell'amministratore possono presentare problematiche qualora al professionista non fosse rinnovato il mandato professionale.

Nel caso di specie per far sì che l'ammi-

nistratore subentrato, incaricato dall'assemblea dei condomini, possa effettuare l'accesso al sistema Fisconline e quindi entrare nel cassetto fiscale condominiale meglio che provvedere al recupero delle movimentazioni passive emesse verso il condominio (fatture elettroniche), dovrà assicurarsi che venga chiusa la precedente posizione aperta dall'amministratore esautorato dall'incarico. Si precisa altresì che, dal costante confronto con gli amministratori di diverse regioni, è emerso un differente comportamento da parte degli

Uffici finanziari relativamente alla chiusura dell'abilitazione in essere, nello specifico all'amministratore revocato, di Fisconline.

Si consiglia infine all'amministratore nominato di verificare, in sede di passaggio consegne, in primis se il canale telematico è stato attivato dopodiché relazionarsi con l'Ufficio territoriale di competenza dell'Agenzia delle entrate per conoscere il modus operandi per la chiusura e riapertura di Fisconline per l'accesso ai servizi telematici del condominio.