FOCUS

Amministratori, l'appuntamento di maggio con il Fisco

Esaminiamo la struttura e le modalità di compilazione dei quadri AC di Unico e K del mod. 730 alla cui presentazione è tenuto l'amministratore condominiale e le modalità e i termini di presentazione del mod. 770 per il condominio, i tipi di dichiarazione (correttiva nei termini, integrativa, eventi eccezionali) e i casi particolari. Riepiloghiamo, inoltre, attraverso quali modalità ottenere l'agevolazione "bonus casa", ovvero la possibilità di detrarre ai fini Irpef le spese di giardinaggio sostenute con riguardo ad abitazioni.

Il quadro AC e K per l'amministratore e il modello 770 per il condominio

Il "bonus verde" nella dichiarazione dei redditi

Contributi a cura di
Elena Ferrari
e
Nadia Parducci

DICHIARAZIONI

Amministratore di condominio: presentazione dei quadri AC e K

Esaminiamo la struttura e le modalità di compilazione dei quadri AC e K, alla cui presentazione è tenuto l'amministratore di condominio.

Nadia Parducci
Dottore Commercialista in Lucca

Tra gli adempimenti fiscali dell'amministratore di condominio rientra la compilazione e la presentazione del quadro AC del mod. Unico personale dell'amministratore, adempimento a cui è tenuto l'amministratore di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento.

Qualora successivamente al 31 dicembre l'amministratore di condominio sia revocato dall'assemblea dei condòmini ovvero egli stesso rinunci al mandato ricevuto a suo tempo, l'incarico di compilazione e presentazione del quadro AC all'Agenzia delle entrate compete all'amministratore uscente, anziché al nuovo.

L'obbligo di presentare il quadro AC sussiste anche nel caso in cui, nell'ambito di un condominio con non più di otto condomini, la carica di amministratore sia stata ugualmente conferita, pur non essendo obbligatoria. Al contrario, con riferimento a questo tipo di condominio, in mancanza di nomina dell'amministratore, l'obbligo anzidetto non trova applicazione.

Il quadro AC, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio", consente all'amministratore di condominio di effettuare i seguenti adempimenti:

1. la comunicazione annuale all'Anagrafe Tributaria dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori. Nel quadro AC non vanno riportati gli importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte. I predetti importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770) che il condominio è obbligato a presentare per l'anno 2018;
2. la comunicazione dei dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali.

Il D.L. 70 del 13 maggio 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011, ha eliminato l'obbligo di inviare tramite raccomandata la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, al fine di fruire della detrazione d'imposta delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia. In luogo della comunicazione di inizio lavori, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi:

› i dati catastali identificativi dell'immobile;
› gli altri dati richiesti ai fini del controllo

della detrazione.

In relazione a quanto sopra, gli interventi sulle parti comuni condominiali iniziati a partire dal 14 maggio 2011, per i quali nell'anno 2018 sono state sostenute spese che danno diritto alla detrazione, l'amministratore di condominio indica nel quadro AC i dati catastali identificativi del condominio sul quale sono stati effettuati i lavori.

La ris. n. 67/E, pubblicata il 20 settembre 2018 dall'Agenzia delle entrate, esonera gli amministratori di condominio dalla compilazione della sezione III del quadro AC del mod. Unico e del quadro K del mod. 730 in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio su parti comuni di edifici condominiali nel caso di bonifici soggetti a ritenuta alla fonte.

Dette somme sono soggette a ritenuta alla fonte a titolo di acconto dell'imposta sui redditi da parte degli intermediari (banche e Poste Italiane Spa) e, pertanto, sono già esposte nella dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770, quadro SY, Sezione III). Per tale ragione, ha chiarito l'Agenzia delle entrate, possono rientrare nel caso di esonero previsto dal punto b), comma 2, art. 1, D.M. 12 novembre 1998, che esclude dall'obbligo di comunicazione dell'amministratore di condominio, previsto dal precedente comma 1, i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti alle ritenute alla fonte.

Come precisato nella circ. n. 3/E/2016, i contribuenti possono beneficiare della detrazione per le spese relative agli interventi edilizi e di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di un condominio minimo indicando, nella propria dichiarazione dei redditi, il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico in luogo del codice fiscale del condominio.

Modalità di compilazione

Passando alle modalità di compilazione del quadro AC, si precisa che esso si compone di tre sezioni in cui vanno elencati:

1. *dati identificativi del condominio*: in questa sezione (rigo AC1) devono essere indicati, relativamente a ciascun condominio, il codice fiscale (o la partita IVA), e l'eventuale denominazione sociale.
2. *dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio):* in questa sezione vanno indicati i dati catastali identificativi del condominio oggetto di interventi sulle parti comuni condominiali, con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è stato eliminato l'obbligo della comunicazione al Centro operativo di Pescara. Se l'immobile non è ancora stato censito al momento di presentazione della dichiarazione devono essere riportati gli estremi della domanda di accatastamento.

In particolare:

Rigo AC2 - Dati catastali del condominio

Colonna 1 (Codice Comune): indicare il codice catastale del comune dove è situato il condominio. Il codice Comune può essere a seconda dei casi di quattro o cinque caratteri come indicato nel documento catastale.

Colonna 2 (Terreni/Urbano): indicare: 'T' se l'immobile è censito nel catasto terreni; 'U' se l'immobile è censito nel catasto edilizio urbano.

Colonna 4 (Sezione Urbana/Comune Catastale): riportare le lettere o i numeri indicati nel documento catastale, se presenti. Per gli immobili siti nelle zone in cui vige il sistema tavolare indicare il codice "Comune catastale".

Colonna 5 (Foglio): riportare il numero di foglio indicato nel documento catastale.

Colonna 6 (Particella): riportare il numero di particella, indicato nel documento catastale, che può essere composto da due parti, rispettivamente di cinque e quattro cifre, se-

parato da una barra spaziatrice. Se la particella è composta da una sola serie di cifre, quest'ultima va riportata nella parte a sinistra della barra spaziatrice.

Colonna 7 (Subalterno): riportare, se presente, il numero di subalterno indicato nel documento catastale.

Rigo AC3 - Domanda di accatastamento

Colonna 1 (Data): indicare la data di presentazione della domanda di accatastamento.

Colonna 2 (Numero): indicare il numero della domanda di accatastamento.

Colonna 3 (Provincia Ufficio Agenzia entrate): indicare la sigla della Provincia in cui è situato l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle entrate presso il quale è stata presentata la domanda;

3. *dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi*: in questa sezione devono essere indicati, relativamente a ciascun fornitore, il cognome e il nome, la data e il luogo di nascita se persona fisica, ovvero la ragione o denominazione sociale se altro soggetto, il codice fiscale (o la partita IVA), il domicilio fiscale, nonché l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare.

Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti si applicano le disposizioni dell'art. 6 del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972. Pertanto, in via generale, si deve distinguere tra cessioni di beni e prestazioni di servizi.

Per le cessioni di beni, la regola generale stabilisce che tali operazioni si considerano effettuate:

- nel momento della stipulazione dell'atto, se riguardano beni immobili;
- nel momento della consegna o spedizione, se riguardano beni mobili.

Per le prestazioni di servizi il momento di effettuazione è costituito dal pagamento dei corrispettivi. Il pagamento si considera realizzato quando il prestatore ha l'effettiva disponibilità delle somme spettanti. Qualora, tuttavia, sia stata emessa fattura anteriormente al pagamento del corrispettivo o quest'ultimo sia stato pagato parzialmente, l'operazione si considera effettuata rispettivamente alla data di emissione della fattura o a quella del pagamento parziale, relativamente all'importo fatturato o pagato.

Nel quadro AC non devono essere comunicati:

- gli importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- gli importi, relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'IVA gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a € 258,23 per singolo fornitore. In tal caso non devono neppure essere indicati i dati identificativi del relativo fornitore;
- gli importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte. I predetti importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770) che il condominio è obbligato a presentare per l'anno 2018.

Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomìni, super condomìni, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a € 258,23 annui a qualsiasi titolo.

Nota bene

Le fatture per le quali è stata versata la ritenuta non devono essere indicate sul "Quadro AC" in quanto già indicate nel modello dei sostituti d'imposta 770 come disciplinato dalla norma istitutiva dello stesso quadro (art. 7, D.P.R. 605 del 29.9.1973, disciplinato con decreto del direttore generale

del dipartimento delle entrate del 12.11.1998) il quale stabilisce che vanno indicati l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal Condominio con esclusione "....dei dai relativi alle forniture e servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti a ritenuta alla fonte".

In particolare, nei righi da AC4 a AC9, devono essere indicati:

- nel campo 1, il codice fiscale, o la partita IVA, del fornitore;
- nel campo 2, il cognome, se il fornitore è persona fisica, ovvero la denominazione o ragione sociale, se soggetto diverso da persona fisica;
- nei campi da 3 a 7, che devono essere compilati esclusivamente se il fornitore è persona fisica, rispettivamente, il nome e gli altri dati anagrafici (sesso, data, comune e provincia di nascita);
- nel campo 8, deve essere indicato l'ammontare complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio nell'anno solare;
- nel campo 9, deve essere indicato il codice dello Stato estero del fornitore.

Nel caso l'amministratore di condominio dichiari i propri redditi compilando il mod. semplificato 730, non dovrà più presentare il frontespizio del mod. Unico per allegare il "quadro AC", ma dovrà solo allegare al mod. 730 il quadro "K", barrando nel frontespizio l'apposita casella che consente di indicare che è stato compilato anche tale quadro.

Vediamo la struttura del quadro "K" del mod. 730 denominato "Comunicazione

QUADRO AC

Il quadro AC è composto da 3 sezioni: nella prima devono essere indicati i dati identificativi del condominio, nella seconda (dal rigo AC2 al rigo AC3) devono essere indicati i dati catastali del condominio per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, mentre nella terza (dal rigo AC4 al rigo AC8) devono essere indicati i dati relativi ai fornitori ed agli acquisti di beni e servizi.

Sezione I	Dati identificativi del condominio (rigo AC1)
Sezione II	Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio) (righi da AC2 a AC3)
Sezione III	Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi (righi da AC4 a AC8)

Soggetto obbligato alla presentazione	Amministratore di condominio in carica al 31.12.2017
Cosa va inserito	• dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali. • importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e i dati identificativi dei relativi fornitori
Cosa non va inserito	• importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas; • importi, relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'IVA gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a € 258,23 per singolo fornitore; • importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte.
La sanzione	La mancata presentazione del quadro AC non ha conseguenze per il condominio ma solo per l'amministratore per il quale scatta una specifica sanzione.

dell'amministratore di condominio". Le prime due sezioni sono dedicate ai dati identificativi del condominio e quelli catastali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (rigo K1), nonché quelli relativi alla domanda di accatastamento (rigo K3). La sezione terza è dedicata ai "dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi". In questa sezione dovranno essere esposti, per ciascun fornitore o prestatore, il codice fiscale, la denominazione, il cognome, nome, data e luogo di nascita nel caso di sole persone fisiche (o solo lo stato estero nel caso di non residenti), nonché l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi. Il nuovo quadro offre la possibilità di un inserimento massimo di 6 fornitori superati i quali sarà necessario compilarne altri.

QUADRO K

Sezione I	Dati identificativi del condominio (rigo K1)
Sezione II	Dati catastali del condominio (intervento di recupero del patrimonio edilizio) (righi da K2 a K3)
Sezione III	Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi (righi da K4 a K9)

La sezione III del quadro AC o K contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche una ritenuta alla fonte sulle somme pagate dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, può non essere compilata da parte dell'amministratore (cfr. Ag. entrate, ris. n. 67 del 20.9.2018).

In caso di amministrazione di più condomini da parte di un unico soggetto, occorre che vengano compilati più quadri AC o K, uno per ciascun condominio. Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio i dati identificativi del condominio devono essere riportati su tutti i quadri.

Per quanto riguarda le **modalità di presentazione del quadro** denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio":

- se l'amministratore presenta **il mod. 730/2019**, il **quadro K** deve essere presentato unitamente al mod. 730 barrando l'apposita casella nel frontespizio;
- se l'amministratore di condominio è esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi dovrà presentare il **quadro AC** unitamente **al frontespizio del mod. Unico 2019 PF** con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.
- se l'amministratore presenta il mod. Unico 2019 PF presenterà il quadro AC unitamente al mod. Unico.

Nota bene
Il quadro AC o K "Comunicazione dell'amministratore di condominio" fa parte della dichiarazione personale dell'amministratore, non si tratta di un Modello Redditi intestato al condominio.

Il quadro AC del mod. Unico 2019 Persone Fisiche deve essere presentato entro i termini seguenti:

- dal 2 maggio 2019 al 1 luglio 2019 se la presentazione viene effettuata in forma cartacea per il tramite di un ufficio postale;
- entro il 30 settembre 2019 se la presentazione viene effettuata per via telematica, direttamente dal contribuente ovvero se viene trasmessa da un intermediario abilitato alla trasmissione dei dati.

Il quadro K del mod. 730 /2019 deve essere

presentato entro:

- il 23 luglio nel caso di presentazione diretta all'Agenzia delle entrate o al Caf o al professionista;
- il 8 luglio nel caso di presentazione al sostituto d'imposta.

Nota bene

L'omessa presentazione del quadro AC o K comporta in capo all'amministratore una sanzione che va da € 258,00 a € 2.065,00.

DICHIARAZIONI

Il mod. 770 per il condominio, modalità e termini di presentazione

Le modalità e i termini di presentazione del mod. 770/2019, i tipi di dichiarazione (correttiva nei termini, integrativa, eventi eccezionali) e i casi particolari.

Nadia Parducci
Dottore Commercialista

Dal punto di vista tributario, il condominio si qualifica come sostituto d'imposta, con conseguenti adempimenti fiscali a carico del condominio stesso e dell'amministratore.

Il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, è tenuto ai seguenti adempimenti fiscali:

- effettuare e versare con mod. F24 le ritenute sui compensi erogati;
- rilasciare le relative certificazioni;
- presentare la dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta con mod. 770.

L'obbligo di effettuare le ritenute scatta quando sono corrisposte somme soggette alle ritenute fiscali di legge, come ad esempio per:

- redditi di lavoro dipendente, quali i portieri, gli addetti alle pulizie ecc.;
- redditi di lavoro autonomo, quali l'amministratore del condominio o altri lavoratori autonomi e/o professionisti (anche per prestazioni occasionali) a favore del condominio;
- prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate dalle imprese. Rientrano in tale ipotesi, a titolo esemplificativo, le prestazioni per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, le prestazioni di pulizia; la manutenzione di caldaie, ascensori, giardini e altre parti comuni dell'edificio.

La ritenuta non deve invece essere operata sui corrispettivi da contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e altre utenze, nonché sui contratti di assicurazione, di trasporto e simili. Non si applica nemmeno in caso di forniture di beni con posa in opera (se la posa in opera è accessoria rispetto alla cessione del bene).

Le ritenute devono essere versate mediante utilizzo del mod. F24 intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate.

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 (per esempio ditte individuali);
- 1020, per le ritenute 4% in relazione a percipienti soggetti passivi dell'IRES (per esempio società di capitali).

Le ritenute alla fonte del 4% operate dal condominio sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto, opere e servizi effettuati nell'esercizio d'impresa devono essere versate periodicamente, quando il relativo ammontare raggiunge l'importo di € 500 (comma 2-*bis* all'art. 25-*ter*, D.P.R. 600/1973, aggiunto dalla legge 232 dell'11 dicembre 2016). 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.

Annualmente il condominio deve poi rilasciare le certificazioni relative alle somme corrisposte nell'anno precedente e assoggettate a ritenuta. Le certificazioni devono contenere i dati del percipiente e il dettaglio delle somme erogate, della relativa causale e delle ritenute operate.

Il modello CU 2019, relativa al 2018, riguarda:

- redditi da lavoro dipendente e assimilati;
- redditi da lavoro autonomo;
- provvigioni (anche occasionali o da vendita a domicilio assoggettate a ritenuta) e redditi diversi;
- indennità per cessazione di rapporti di agenzia o di funzioni notarili o dell'attività sportiva di natura autonoma;
- tutte le relative ritenute d'acconto e detrazioni effettuate.

Le certificazioni uniche devono essere:

1. trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello in cui le somme sono state corrisposte;
2. consegnate agli interessati entro il 31 marzo.

L'omesso versamento delle ritenute comporta una sanzione pari al 30% dell'importo non versato (salvo la possibilità di regolarizzazione, entro i termini, mediante "ravvedimento operoso" e salve le riduzioni della sanzione in caso di definizione immediata a seguito della eventuale ricezione di avviso dall'Agenzia delle entrate).

SANZIONI DA APPLICARE ALLA CERTIFICAZIONE UNICA 2019

FATTISPECIE	SANZIONI PREVISTE
Certificazione Unica omessa, tardiva o errata	€ 100 per singola certificazione con limite massimo di € 50.000 per anno e sostituto d'imposta
Certificazione Unica errata trasmessa entro il 7.3.2018, poi corretta e nuovamente trasmessa entro 5 giorni	Nessuna sanzione
Certificazione Unica errata trasmessa entro il 7.3.2018, poi corretta e nuovamente trasmessa entro 60 giorni	€ 33,33 per singola certificazione con limite massimo di € 20.000 per anno e sostituto d'imposta

Il mod. 770 deve essere utilizzato dai sostituti d'imposta per comunicare in via telematica all'Agenzia delle entrate i **dati fiscali relativi alle ritenute operate, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni** effettuate nonché il riepilogo dei crediti, nonché gli altri dati contributivi ed assicurativi richiesti. Deve essere, inoltre, utilizzato dagli **intermediari e dagli altri soggetti** che intervengono in operazioni fiscalmente rilevanti, tenuti a comunicare i dati relativi alle ritenute operate su dividendi, proventi da partecipazione, redditi di capitale erogati od operazioni di natura finanziaria effettuate nello stesso periodo, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni operate e i crediti d'imposta utilizzati.

La dichiarazione dei sostituti d'imposta si compone di due parti:

La certificazione unica (CU) deve essere utilizzata dai sostituti d'imposta, per comunicare in via telematica all'Agenzia delle Entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno 2018 nonché gli altri dati contributivi ed assicurativi richiesti. Detta certificazione contiene i dati relativi alle certificazioni rilasciate ai soggetti cui sono stati corrisposti in tale anno redditi di lavoro dipendente, equiparati ed assimilati, indennità di fine rapporto, prestazioni in forma di capitale erogate da fondi pensione, redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi nonché i dati contributivi, previdenziali ed assicurativi e quelli relativi all'assistenza fiscale prestata nell'anno 2018 per il periodo d'imposta precedente.
La trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate deve essere effettuata entro il 7 marzo 2019, presentando la Certificazione Unica 2019.

Il Modello 770 deve essere utilizzato dai sostituti d'imposta per comunicare in via telematica all'Agenzia delle Entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni effettuate nonché il riepilogo dei crediti, nonché gli altri dati contributivi ed assicurativi richiesti. Deve essere, inoltre, utilizzato dagli intermediari e dagli altri soggetti che intervengono in operazioni fiscalmente rilevanti, tenuti a comunicare i dati relativi alle ritenute operate su dividendi, proventi da partecipazione, redditi di capitale erogati od operazioni di natura finanziaria effettuate nello stesso periodo, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni operate ed i crediti d'imposta utilizzati.
La trasmissione telematica deve essere effettuata entro il 31 ottobre 2018.

Modalità di presentazione

La dichiarazione mod. 770/2019 deve essere presentata esclusivamente per via telematica, e può essere trasmessa:
a. direttamente;
b. tramite intermediari abilitati.
Qualora il condominio predisponga la propria dichiarazione 770/2019 e decida di trasmetterla direttamente, senza avvalersi di un intermediario abilitato, deve obbligatoriamente utilizzare i servizi telematici Entratel o Fisconline in base ai requisiti posseduti per il conseguimenti dell'abilitazione. Per le modalità di abilitazione è necessario visionare l'apposita sezione del sito dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it)

Ogni condominio, in quanto sostituto d'imposta, deve ottenere la propria autorizzazione al servizio telematico su richiesta del proprio amministratore. Se l'amministratore è un soggetto che esercita abitualmente l'attività di consulenza fiscale, può utilizzare l'abilitazione al servizio telematico Entratel in qualità di intermediario ed effettuare la trasmissione telematica delle dichiarazioni riguardanti i condomini amministrati.

Il servizio telematico restituisce immediatamente dopo l'invio, un messaggio che conferma solo l'avvenuta trasmissione del file e, in seguito, fornisce all'utente un'altra comunicazione attestante l'esito dell'elaborazione effettuata sui dati pervenuti, che, in assenza di errori, conferma l'avvenuta presentazione della dichiarazione. Soltanto quest'ultima comunicazione costituisce la prova dell'avvenuta presentazione della dichiarazione.

Attenzione
La dichiarazione mod. 770/2019 deve essere presentata esclusivamente per via telematica: pertanto, non è consentita la presentazione tramite banche convenzionate od uffici postali, né i soggetti momentaneamente all'estero possono utilizzare il mezzo della raccomandata (o altro mezzo equivalente).

Nota bene
L'omessa presentazione del mod. 770 comporta una sanzione da € 258 a € 2.065, oltre alla sanzione di € 51 per ogni percipiente non indicato.

Termini di presentazione

La trasmissione telematica del mod.

770/2019 deve essere effettuata direttamente o tramite intermediario abilitato entro il 31 ottobre 2019.

Il mod. 770/2019

La dichiarazione mod. 770 deve essere sottoscritto dall'amministratore in carica al momento in cui si presenta la relativa dichiarazione oppure può essere presentata, in mancanza, da un condomino a ciò delegato.

Nota bene
Nel frontespizio del mod. 770/2019 (nel riquadro relativo ai dati identificativi del dichiarante), bisogna indicare, qualora il condominio sia privo di denominazione, soltanto la dicitura "Condominio".

Tipo di dichiarazione

a. Dichiarazione correttiva nei termini secondo livello

Nell'ipotesi in cui il sostituto d'imposta intenda, prima della scadenza del termine di presentazione, rettificare o integrare un mod. 770/2019 semplificato od ordinario precedentemente presentato, deve compilare una nuova dichiarazione, completa di tutte le sue parti, barrando la casella "Correttiva nei termini".

b. Dichiarazione integrativa secondo livello

Scaduti i termini di presentazione della dichiarazione, il sostituto d'imposta può rettificare o integrare la stessa presentando una nuova dichiarazione completa di tutte le sue parti, su modello conforme a quello approvato per il periodo d'imposta cui si riferisce la dichiarazione, barrando la casella "Dichiarazione integrativa".

Presupposto per poter presentare la dichiarazione integrativa è che sia stata validamente presentata la dichiarazione originaria. In proposito si precisa che sono considerate valide anche le dichiarazioni presentate entro novanta giorni dal termine di scadenza, fatta salva l'applicazione delle sanzioni.

In particolare, il sostituto d'imposta può integrare la dichiarazione:

- nell'ipotesi di ravvedimento prevista dall'art. 13, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 472/1997, entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo. Tale dichiarazione può essere presentata sempreché non siano iniziati accessi, ispezioni o verifiche e consente l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta, oltre alla corresponsione degli interessi dovuti per legge;
- nell'ipotesi prevista dall'art. 2, comma 8 del D.P.R. 322/1998, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione, per correggere errori od omissioni cui consegua un maggior debito d'imposta e fatta salva l'applicazione delle sanzioni ferma restando l'applicazione dell'art. 13 del D.Lgs. 472/1997;
- nell'ipotesi prevista dal modificato art. 2, comma 8-*bis* del D.P.R. 322/1998, per correggere errori od omissioni che abbiano determinato l'indicazione di un maggior debito d'imposta o di un minor credito. In tal caso l'eventuale credito risultante da tale dichiarazione può essere utilizzato in compensazione ai sensi del D.Lgs. 241/1997, per eseguire il versamento di debiti maturati a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione integrativa.

c. Eventi eccezionali secondo livello

La casella "Eventi eccezionali" deve essere compilata dal sostituto d'imposta che si avvale della sospensione del termine di presentazione della dichiarazione prevista al verificarsi di eventi eccezionali.

Ravvedimento operoso

L'istituto del ravvedimento operoso consente al contribuente di regolarizzare spontaneamente la propria posizione in merito a violazioni commesse in sede di predisposizione e di presentazione della dichiarazione, nonché di pagamento delle ritenute dovute. Il contribuente ha la possibilità di ridurre al minimo le sanzioni applicate, sempre che le violazioni oggetto della regolarizzazione non siano state già constatate e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento (inviti di comparizione, questionari, richiesta di documenti ecc.) delle quali l'autore delle violazioni o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza.

Casi particolari

A) Chi deve predisporre il mod. 770 qualora non esista un amministratore di condominio?

In questo caso, il mod. 770 può essere presentato da un qualunque condomino, citando il codice fiscale del condominio stesso. Sarà il condomino, quindi, ad applicare le ritenute alla fonte e effettuarne i relativi versamenti. Sempre il condomino dovrà presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta sia per le ritenute effettuare sia per i contributi ed eventuali premi assicurativi.

B) Cosa succede in presenza di un supercondominio o di un condominio parziale?

In caso di supercondominio (un complesso immobiliare composto da più edifici, ciascuno dei quali costituito in condominio) o di condominio parziale (per esempio nel caso di gestione separata di una porzione di condominio funzionalmente destinata al servizio e/o al godimento di una parte soltanto dell'edificio condominiale), se sussiste una gestione autonoma con specifici adempimenti separati da quelli del condominio, gli stessi hanno l'obbligo di richiedere un proprio codice fiscale. In tal caso il supercondominio e/o il condominio parziale devono assolvere ai propri adempimenti fiscali e sono sostituti d'imposta in modo distinto rispetto al condominio.

C) Cosa succede se in un anno si sono avvicendati due amministratori di condominio: è possibile che ciascuno presenti un mod. 770 relativo ai percipienti da esso pagati, inoltrando quindi il condominio due mod. 770 relativi al medesimo anno d'imposta?

Tanto l'obbligo di effettuare la ritenuta, quanto gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei sostituti di imposta e di certificazione delle ritenute effettuate, gravano sul condominio in quanto tale e devono essere adempiuti dall'amministratore in carica pro-tempore". E' evidente che il mod. 770 si riferisce al condominio (che è il soggetto dichiarante), mentre l'amministratore è solo il rappresentante firmatario della dichiarazione. Pertanto, il modello non può che essere unico e va presentato dall'amministratore in carica, risultante dall'ultimo verbale approvato.

Nota bene

Il modello e le relative istruzioni sono scaricabili dal sito Internet dell'Agenzia delle entrate www.agenziaentrate.gov.it

DICHIARAZIONI

Il "*bonus* verde" nella dichiarazione dei redditi

Allo scopo di migliorare la qualità dell'ambiente, soprattutto con riguardo alle aree urbane, la legge di Bilancio per il 2018 ha istituito il *bonus* verde, ovvero la possibilità di detrarre ai fini IRPEF le spese di giardinaggio sostenute con riguardo ad abitazioni. Tale possibilità, inizialmente prevista per le spese sostenute nel solo anno 2018, è stata estesa dalla legge di Bilancio 2019 anche alle spese effettuate nel 2019. Al momento della compilazione della dichiarazione dei redditi, è utile riepilogare attraverso quali modalità ottenere l'agevolazione.

Elena Ferrari
Dottore commercialista

In cosa consiste il *bonus*

Il *"bonus"* verde consiste nella possibilità detrarre ai fini IRPEF un importo pari al 36% delle spese sostenute per:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrogazione e realizzazione di pozzi;
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili;
- progettazione manutenzione, connesse all'esecuzione di tali interventi.

Con riguardo alla tipologia di interventi agevolati, in occasione di alcuni videoforum tenuti nel corso del 2018, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che sono agevolabili le opere che si inseriscono in un intervento relativo all'intero giardino o area interessati, consistente nella sistemazione a verde ex novo o nel radicale rinnovamento dell'esistente.

In virtù di tali considerazioni, anche la collocazione di piante ed altri vegetali in vasi è agevolabile, a condizione che faccia parte di un più ampio intervento di sistemazione a verde di immobili residenziali. Così come può ritenersi agevolabile la realizzazione di fioriere e l'allestimento a verde permanente di balconi e terrazzi, a condizione che siano allestiti in modo permanente e si riferiscano ad interventi innovativi.

Inoltre, possono essere agevolati anche gli interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo ed alla difesa fitosanitaria di alberi secolari o di esemplari arborei di notevole pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale storico e culturale salvaguardati ai sensi della legge 10/2013, la cui conservazione è strettamente collegata alla tutela del territorio e dell'ecosistema.

Al contrario, le spese sostenute per la conservazione del verde esistente o relative alla manutenzione ordinaria annuale di giardini preesistenti non possono essere detratte, perché non connesse ad un intervento innovativo

o modificativo.

La detrazione è esclusa per spese eseguite in economia, mentre è ammessa nel caso in cui il contribuente si rivolga a fornitori diversi per l'acquisto di piante (alberi, arbusti, cespugli e specie vegetali) e per la realizzazione dell'intervento, fermo restando che in questo caso occorre che l'intervento di riqualificazione dell'area verde sia complessivo e ricomprenda anche le prestazioni necessarie alla sua realizzazione.

Tra le spese di progettazione e manutenzione connesse con gli interventi agevolabili e quindi anch'esse oggetto di agevolazione possono essere comprese anche quelle necessarie per indagini e stime del sito oggetto dell'intervento, purché direttamente riconducibili all'intervento stesso.

L'importo delle spese non può superare 5.000 euro per unità abitativa, e, ai fini dell'agevolazione, le stesse spese devono essere sostenute da parte di coloro che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

Chi può fruire della detrazione

Sono ammessi a fruire della detrazione coloro che:

- possiedono l'abitazione oggetto di intervento in qualità di proprietari, nudi proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detengono l'abitazione oggetto di intervento sulla base di un titolo idoneo, quindi in forza di un contratto di locazione o di comodato; possono quindi fruire dell'agevolazione anche gli inquilini ed i comodatari.

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne di edifici condominiali, sempre fino ad un importo complessivo massimo pari a 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo. Pertanto, nel caso di interventi di sistemazione a verde eseguiti sia su una singola unità immobiliare facente parte di un condominio che sulle parti comuni dello stesso edificio condominiale, il diritto alla detrazione spetta con un doppio limite di spesa agevolabile, pari ciascuno a € 5.000.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che tale quota sia stata versata effettivamente al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

La detrazione spetta a condizione che i relativi pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni effettuate e per la quota effettivamente rimasta a carico dei contribuenti interessati. In ordine a questo punto, sempre in occasione di un videoforum l'Agenzia ha chiarito che la tracciabilità sussiste sia in caso di pagamenti effettuati tramite assegni bancari, postali o circolari non trasferibili sia con modalità informatizzate, quali ad esempio carte di credito, bancomat o bonifici.

Inoltre, la detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Modalità di compilazione del mod. 730/2019

Anche le spese agevolabili ai fini del *bonus* verde, così come quelle sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per misure antisismiche, devono essere indicate nella sezione III A del mod. 730/2019 (righi da E41 a E43), compilando un rigo diverso per ogni anno e per ogni unità immobiliare oggetto di intervento. Anche per le spese sostenute per interventi eseguiti su parti comuni esterne di edifici residenziali va compilato un rigo a parte.

Alla colonna 1 ("Anno") va indicato l'anno di sostenimento delle spese (necessariamente il 2018), alla colonna 2 ("Tipologia") vanno indicati il codice 12 o il codice 13 a seconda che si intenda fruire dell'agevolazione per interventi

su singole unità abitative o su parti comuni esterne di edifici condominiali.

In caso di spese sostenute per sistemazione al verde di parti comuni condominiali, a colonna 3 va indicato il codice fiscale del condominio. Alla colonna 8 ("Numero rata") va indicato il numero della rata che da diritto alla detrazione nel 2018, quindi per le spese relative al bonus verde, necessariamente sostenute per la prima volta nel 2018, va indicato il numero 1. A colonna 9 va riportato l'importo della spesa sostenuta nel 2018, nel limite massimo di € 5.000.

Presumibilmente, visto che le spese in esame vanno riportate nella sezione III A, che richiede anche la compilazione della sezione III B (Dati catastali identificativi degli immobili e altri dati per fruire della detrazione), anche con riguardo alle spese in esame dovrebbe essere necessario compilare la sezione III B, indicando a colonna 1 il codice identificativo dell'immobile segnalato alla colonna 10 dei righi da E41 a E43 e alle colonne da 3 a 8 gli estremi catastali dell'immobile di cui il giardino costituisce pertinenza.

In caso di lavori eseguiti su parti comuni condominiali, tale circostanza deve essere segnalata indicando una crocetta alla colonna 2 del rigo III B.

Modalità di compilazione del mod. Redditi PF/2019

Anche in caso di compilazione del mod. Redditi – Persone fisiche 2019, le spese agevolabili ai fini del bonus verde vanno indicate negli stessi righi dedicati alle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per misure antisismiche di cui alla sezione III A del modello (righi da RP41 a RP49), compilando un rigo diverso per ogni anno e per ogni unità immobiliare oggetto di intervento. Per le spese sostenute per interventi eseguiti su parti comuni esterne di edifici residenziali va compilato un rigo a parte.

Alla colonna 1 ("Anno") va indicato l'anno di sostenimento delle spese (necessariamente il 2018), alla colonna 2 ("Tipologia") vanno indicati il codice 12 o il codice 13 a seconda che l'agevolazione riguardi rispettivamente spese di sistemazione a verde di aree scoperte private o interventi effettuati su parti comuni esterne di edifici condominiali. La colonna 3 va compilata solo in caso di spese sostenute per sistemazione al verde di parti comuni condominiali, riportando il codice fiscale del condominio. Alla colonna 8 ("Numero rata") va indicato il numero della rata da detrarre per il 2018, quindi per le spese relative al bonus verde va indicato il numero 1. A colonna 9 va riportato l'intero l'importo della spesa sostenuta nel 2018, nel limite massimo di € 5.000 e a colonna 10 va riportato l'importo della singola rata.

Anche con riguardo al modello Redditi, si osserva che, visto che le spese in esame vanno riportate nella sezione III A, che richiede anche la compilazione della sezione III B (Dati catastali identificativi degli immobili e altri dati per fruire della detrazione), ai fini della detrazione dovrebbe essere necessario compilare la sezione III B, indicando a colonna 1 il numero d'ordine dell'immobile segnalato alla colonna 11 dei righi da RP41 a RP47 e alle colonne da 3 a 8 gli estremi catastali dell'immobile di cui il giardino costituisce pertinenza. In caso di lavori eseguiti su parti comuni condominiali, non è necessario indicare estremi catastali ma è sufficiente apporre una crocetta alla colonna 2 del rigo III B. Per completezza, si osserva che, trattandosi di un'agevolazione utile ai fini IRPEF, può essere fruita anche da parte di soci di società di persone per interventi eseguiti su abitazioni possedute o detenute dalla società. In questo caso le spese devono essere riportate nel mod. Redditi SP della società che ha sostenuto le spese (colonna 6 del quadro RP e rigo RN17, campo 9, del quadro RN) e correlativamente nei quadri RH (colonna 12), RP e RN del mod. Unico PF di ciascun socio.