



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

S.A.F.
SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE LUIGI MARTINO

ADEMPIMENTI FISCALI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Dottore Alfredo Candigliota

Commissione Amministrazioni Immobiliari ODCEC Milano



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

Art. 1130 del c.c. al punto 5) eseguire gli adempimenti fiscali.

il mancato rispetto di questa disposizione, come enunciato dall'art. 1129 c.c. costituisce una grave irregolarità:

- Revoca dell'Amministratore per giusta causa
- Ricorso al giudice.

Tale irregolarità può portare:

- Risarcimento danni
- Mancato pagamento del suo compenso per il periodo.

NEL CASO IN CUI EMERGESSENO GRAVI IRREGOLARITA' FISCALI OPPURE (MANCATA APERTURA DI UN CONTO CORRENTE DEL CONDOMINIO) ANCHE UN SOLO CONDOMINO PUO' CHIEDERE LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA PER FAR CESSARE LA VIOLAZIONE E REVOCARE IL MANDATO ALL'AMMINISTRATORE.

NEL CASO DI MANCATA REVOCA DA PARTE DELL'ASSEMBLEA, CIASCUN CONDOMINO PUO' RIVOLGERSI ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA;

La dichiarazione dei sostituti d'imposta si compone di 2 parti in relazione ai dati in ciascuna di esse richiesti:

1. Mod.770

2. Certificazione Unica

IL MODELLO 770/2017 deve essere utilizzato dai sostituti d'imposta per comunicare in via telematica all'Agenzia delle Entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno 2016, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni effettuate nonché il riepilogo dei crediti, nonché gli altri dati assicurativi e contributivi richiesti.

Deve essere utilizzato dai soggetti tenuti a comunicare i dati relativi alle ritenute operate sui dividendi, proventi da partecipazione, redditi di capitali erogati nell'anno 2016 od operazioni di natura finanziaria effettuate nello stesso periodo.

NOVITA' SIGNIFICATIVA 2016:

ACCORPAMENTO DEI PRECEDENTI DUE MODELLI
«ORDINARIO» E «SEMPLIFICATO» IN UNA UNICA
DICHIARAZIONE.

FACOLTA' DI INVIARE SEPARAMENTE:

- OLTRE AL FRONTESPIZIO

- **SEMPLIFICATO:**

ANCHE DA 2 SOGGETTI DIVERSI

LAVORO DIPENDENTE

I PROSPETTI SS,ST,SV,SX Ed SY RELATIVAMENTE ALLE RITENUTE OPERATE SUI REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATO

LAVORO AUTONOMO

I PROSPETTI SS, ST, SV, SX, SY RELATIVE ALLE RITENUTE OPERATE PER I REDDITI DI LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

NON VA PIU' INICATO IL CODICE FISCALE DI ALTRO PROFESSIONISTA IN

CASO DI INVIO SEPARATO

- **770/ORDINARIO:**

IL DATI RELATIVI ALLE RITENUTE OPERATE SUI DIVIDENDI, PROVENTI E REDDITI DI CAPITALE CON I CONNESSI QUADRI SS, ST, SV, SX, E SY.

PER GESTIRE IL FRAZIONAMENTO OCCORRE COMPILARE CORRETTAMENTE IL FRONTESPIZIO.

MODELLO 770/2017

770/SEMPLIFICATO

Soggetti interessati: i contribuenti (sostituti d'imposta):

1. Che nel 2016 hanno corrisposto somme o valori soggetti a ritenuta alla fonte ai sensi dell'art. 23(rit. Lavoro dipendente), 24(assim. a lavoro dipendenti), 25 (lav. Autonomo), 25bis (agenti e rappresentanti), 25/ter (rit. sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore) e 29 del dpr 600/73 e del art.33 comma 4 del dpr n.42/1988.
2. Che hanno versato contributi previdenziali e assitenziali
3. Premi assicurativi all'inail

L'art.4 comma 1, del dpr n.322/1998 prevede la dichiarazione

Dei sostituti d'imposta anche ai fini contributivi dovuti all'inps, inail.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE:

Il 770/2017 va presentato obbligatoriamente all'Agenzia delle Entrate IN VIA TELEMATICA, direttamente o tramite intermediario.

La dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è conclusa la ricezione dei dati da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Scadenza è stata prorogata al 31.10.2017.

Presentazione diretta

1. servizio **Entratel** se le dichiarazioni riguardano un numero superiore a 20 soggetti.
2. **Fisconline** da richiedere come condominio di cui è amministratore e nominarsi gestore incaricato.

Presentazione tramite intermediario abilitato

Soggetti indicati nell'art.3, comma3, del Dpr 322/1998 (intermediari abilitati)

Quelli redatti dall'intermediario abilitato

Quelli per cui si è assunti l'impegno alla trasmissione.

DICHIARAZIONE CORRETTIVA NEI TERMINI

Ipotesi in cui si intenda, prima della scadenza del termine di presentazione integrare o rettificare una dichiarazione già presentata. Occorre compilare una nuova dichiarazione in tutte le sue parti e barrare la casella «correttiva nei termini»

DICHIARAZIONE TARDIVA NON OMESSO

Scaduto il termine per l'invio, 31.10.2017 i contribuenti inadempienti potranno rimediare all'omissione presentando una dichiarazione tardiva **ENTRO NOVANTA GIORNI**, però quest'anno entro il 29. gennaio 2018. pagando una sanzione prevista per omissione in assenza del debito pari a 250,00.

Potranno avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso, previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97, al fine di della riduzione a 1/10 della sanzione comminata. Pertanto, la tardività della presentazione potrà essere sanata con il versamento della sanzione ridotta 1/10 (€25,00) per ogni dichiarazione integrativa.

DICHIARAZIONE INTEGRATIVA

Scaduti i termini per la presentazione della dichiarazione, il sostituto può rettificare o integrare la stessa presentando una nuova comunicazione 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 una integrativa e' che sia validamente presentata la dichiarazione originaria.

Art.5, comma 1, D.L. 193/2016 ha riformato la disciplina delle dichiarazioni integrative anche per sostituti d'imposta, prevedendo la possibilità per i contribuenti di presentare una **dichiarazione integrativa a favore entro il termine di decadenza** previsto per accertamento della relativa annualità, uniformando così i termini per presentazione della dichiarazione integrativa a favore del fisco ed a favore del contribuente, **oltre che le modalità di utilizzo dell'eventuale maggior credito che emerge dalla dichiarazione integrativa a favore.**

I contribuenti potranno presentare dichiarazione integrativa entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione da correggere.

Come previsto:

1. Comma 8 e 8bis del dpr n.322 del 1998, come modificati dal decreto legge del 22/10/2016 n.193, convertito, dalla legge n.225 del 1° dicembre 2016.

QUADRO DI – DICHIARAZIONE INTEGRATIVA.

NOVITA' DI QUEST'ANNO

Tale quadro e' compilato dai soggetti che hanno presentato nel 2016 una o piu' dichiarazioni integrative,(ai sensi dell'art. 2 comma 8 bis, del dpr n.322 del 1998, come modificato dall' art.5 del dl 193 del 2016 e convertito dalla legge del 1° dicembre 2016,) oltre i termini per la presentazione della dichiarazione relativo periodo d'imposta successivo al periodo di riferimento della dichiarazione integrativa (esempio dichiarazione integrativa relativa al 2012/2013 presentata nel 2016).

L'eventuale maggior credito risultante dalla dichiarazione integrativa oltre il termine prescritto per la presentazione della dichiarazione relativa al periodo di imposta successivo, puo' essere utilizzato in compensazione, per eseguire il versamento dei debiti maturati con modello F24 a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui e' stata presentata la dichiarazione integrativa.

QUADRO DI – DICHIARAZIONE INTEGRATIVA

Nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui e' presentata ' la dichiarazione integrativa è indicato il maggior credito derivante dalla integrativa.

Tale credito può essere utilizzato in compensazione in f24.

QUADRO ST
QUADRO SX

SANZIONI:

Dal d.Lgs 158/2015:

OMESSA DICHIARAZIONE --- SANZIONE DAL 120 AL 240 % DELLE RITENUTE NON VERSATE.

CON UN MINIMO DI 250 EURO.

Se ritenute sono state versate la sanzione e' da 250,00 a 2.000,00.

DICHIARAZIONE TARDIVA, modello 770/2017 ravvedibile entro il 29 gennaio 2018. Ai sensi della lettera c) dell'art. 13 comma 1 dlgs 472/97.

NOVANTA GIORNI DAL TERMINE DI PRESENTAZIONE.

Si deduce:

1. Presentare il modello 770/2017 omesso(tardivo)
2. Pagare con F24 la somma di 25 euro per la tardivita' (250 euro, per dichiarazione omessa/tardiva, da cui non emergono ritenute da versare, ridotta a 1/10), con codice tributo **8911**.

Se vi sono RITENUTE NON VERSATE, occorre:

1. Versare con F24 le ritenute con il relativo codice tributo **8906**

2. Versare gli interessi legali sino al giorno dell'effettivo pagamento.
3. Versare la sanzioni del 30% ridotta a 1/8 quindi 3,75 come disposto dalla normativa sul ravvedimento operoso.

Dichiarazione infedele, quando sono stati omessi o erroneamente indicati compensi o proventi da assoggettare a ritenuta,

SANZIONE e' dal 90% al 180 % delle ritenute non versate.

Nel caso: anno 2014 non ritenute applicate e non versate.

Ci si puo' ravvedere entro il 31.12.2019.

Supponiamo di ravvederci entro il 31. Ottobre 2017, occorre:

1. Versare ritenute e unitamente gli interessi;
2. Presentare 770/2015 integrativo
3. Pagare la sanzione per la violazione dichiarativa ridotta 1/7 del minimo. 90% ritenute non versate. **(INFEDELE DICHIARAZIONE).**

770/2017 OMESSO COSA SUCCEDE:

Se la dichiarazione viene presentata entro il termine di **presentazione della dichiarazione dell'anno successivo se non sono iniziati controlli, le sanzioni sono dimezzate dal 60% al 120% delle ritenute non versate**, con un minimo di 200,00. **Se non ci sono ritenute da versare la sanzione va da 150,00 a 500,00.**

LE SANZIONI:

OMESSA PRESENTAZIONE: DAL 120% AL 240% DELL'AMMONTARE DELLE RITENUTE NON VERSATE, CON UN MINIMO DI 250 EURO.

COMPENSI DICHIARATI INFERIORI A QUELLI ACCERTATI: DAL 90% AL 180% DELLE RITENUTE NON VERSATE RIFERITE ALLA DIFFERENZA, CON UN MINIMO DI 250,00 (infedele dichiarazione).

COMPENSI NON DICHIARATI E RITENUTE VERSATE: DA 250 A 2000 EURO.

PER OGNI PERCIPIENTE NON DICHIARATO: 50 EURO.

CERTIFICAZIONE UNICA

La certificazione unica va utilizzata dai sostituti d'imposta per comunicare in via telematica all'agenzia delle entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno 2016 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 pensioni, redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi nonché i dati contributi, previdenziali ed assicurativi e quelli relativi all'assistenza fiscale prestata nell'anno 2016 per il periodo d'imposta precedente. La trasmissione telematica all'agenzia delle entrate doveva essere effettuata entro il 7 marzo, presentando la certificazione unica 2017;

TRASMISSIONE TELEMATICA DELLE CERTIFICAZIONI:

Per i redditi dipendenti deve avvenire entro il 7 marzo

Redditi di lavoro autonomo entro la data di presentazione del 770/2017.

Attesta:

1. REDDITI DI LAVORO DIPENDENTI ED ASSIMILATI
2. PROVVIGIONI
3. REDDITI LAVORO OCCASIONALI
4. REDDITI DI LAVORO AUTONOMO
5. INDENNITA' DI CESSAZIONE: RAPPORTI DI AGENZIA
6. COMPENSI EROGATI ALLE DITTE APPALTATRICE DAI CONDOMINI
7. COMPENSI CORRISPOSTI A COLORO CHE OPERANO IN REGIME FISCALI PER I QUALI NON E' PREVISTA L'APPLICAZIONE DELLA RITENUTA D'ACCONTO. (REGIME FORFETTARIO E REGIME FISCALE DI VANTAGGIO PER L'IMPRENDITORIA GIOVANILE E LAVORATORI IN MOBILITA'.(IN QUANTO SOGGETTO A RITENUTA NEL REGIME ORDINARIO).

SANZIONI

100,00 euro a carico del sostituto d'imposta in caso di omessa o errata comunicazione per ogni C.U.

Non e' previsto ravvedimento operoso e cumulo giuridico.

PENALE:

RECLUSIONE DA 6 MESI A 2 ANNI SE ENTRO IL TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL 770/2017 HA OMESSO RITENUTE PER UN IMPORTO SUPERIORE A 150.000,00.

SONO RICOMPRESSE TUTTE LE CATEGORIE DI RITENUTE OMESSE.

CAUSE DI NON PUNIBILITA'

«I REATI DI CUI AGLI ARTICOLI 10-BIS, 10-TER, COMMA 1 DEL D.LGS N. 158/2015 NON SONO PUNIBILI SE, PRIMA DELLA DICHIARAZIONE DI APERTURA DEL DIBATTIMENTO DI PRIMO GRADO, I DEBITI TRIBUTARI, COMPRESSE SANZIONI ED INTERESSI, SONO STATI ESTINTI MEDIANTE INTEGRALE PAGAMENTO DEGLI IMPORTI DOVUTI, ANCHE A SEGUITO DELLE SPECIALI PROCEDURE CONCILIATIVE E DI ADESIONE ALL'ACCERTAMENTO PREVISTE DALLE NORME TRIBUTARIE, NONCHE' DEL RAVVEDIMENTO OPEROSO»

CONDOMINI E RITENUTE DEL 4%

Legge di bilancio 2017 ha previsto una **novita'** per i condominio con decorrenza anno 2017, i termini di versamento delle ritenute del 4% sui contratti di appalto. **Mantenendo invariati i termini di versamento per le ritenute del 20% con riferimento alle prestazioni professionali e di lavoro autonomo.**

Art.1 comma 36 della legge di bilancio ha previsto con decorrenza dal 01,01,2017, il versamento cumulativo delle ritenute d'acconto al 4% operate in relazione ai contratti di appalto e di servizi fino all'importo di euro 500,00.

Qualora non si raggiunga tale importo le ritenute vanno versate entro il 30.06 ed entro il 20.12.

CHIARIMENTI TELEFISCO

➔ IL VERSAMENTO DELLE RITENUTE DOPO I 500,00 E' CONSIDERATA UNA FACOLTA'. L'AMMINISTRATORE PUO' CONTINUARE A VERSARE CON MODELLO F24 ENTRO IL 16 DEL MESE SUCCESSIVO AL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO.

➔ MANCATO VERSAMENTO AL RAGGIUNGIMENTO DELLA SOGLIA NON COMPORTA SANZIONE

➔ IL VERSAMENTO CUMULATIVO VA ESEGUITO AL SUPERAMENTO DELLA SOGLIA DI EURO 500,00 INDIPENDENTEMENTE DAL PERIODO DI EFFETTUAZIONE DELLE RITENUTE.

Sono escluse dall'applicazione della ritenuta le prestazioni eseguite in base a contratti diversi di quelli di opera e di appalto:

1 Somministrazione servizi di utenza (acqua, energia elettrica gas)

2 Contratti di assicurazione

3 Depositi e trasporti

4 Prestazioni di lavoro autonomo anche occasionale ritenuta 20%

5 Oneri di urbanizzazione

AMMINISTRATORE: OBBLIGO DI COMPILAZIONE DEL MODELLO AC

IL CONDOMINIO NON E' SOGGETTO GIURIDICO A
SE STANTE .

L'AMMINISTRATORE GESTISCE E
RAPPRESENTA LE PROPRIETA' COMUNI DI CUI
SOLO I SINGOLI CONDOMINI (PROPRIETARI O
INQUILINI) SONO TITOLARE DI DIRITTI E DI
OBBLIGHI.

AMMINISTRATORE: OBBLIGO DI COMPILAZIONE DEL MODELLO AC

1

COMUNICAZIONE DEI DATI IDENTIFICATIVI DEL CONDOMINIO OGGETTO DI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO REALIZZATI SULLE PARTI CONDOMINIALI, INDICANDO I DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE NONCHE' EVENTUALI ALTRI DATI RICHIESTI PER IL CONTROLLO DELLE DETRAZIONI

2

COMUNICAZIONE ANNUALE ALL'ANAGRAFE TRIBUTARIA DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DEI BENI E SERVIZI ACQUISTATI DAL CONDOMINIO NELL'ANNO SOLARE E DEI DATI IDENTIFICATIVI DEI FORNITORI

AMMINISTRATORE: OBBLIGO DI COMPILAZIONE DEL MODELLO AC

1

NEL CASO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO PRESENTA IL 730, POTENDOSI AVVALERSI DELL'ASSISTENZA FISCALE, PUO' ADEMPIERE AGLI OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE AVVALENDOSI DEL QUADRO K PRESENTE NEL 730.

2

PER GLI INTERVENTI SVOLTI SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO L'AMMINISTRATORE DOVRA' COMPILARE LA SEZIONE II DEL QUADRO AC.

SONO ESCLUSE DALLA COMUNICAZIONE:

1

Somministrazione servizi di utenza (acqua, energia elettrica gas)

2

Acquisti di ammontare inferiore a euro 258,23 (importo a lordo dell'iva).

3

Acquisti di servizi che hanno comportato, da parte del condominio, il pagamento di somme soggette a ritenute d'acconto alla fonte.

4

Prestazioni di lavoro autonomo anche occasionale ritenuta 20%

Fornitori del condominio quadro AC :

I soggetti che hanno percepito somme, compreso gli stessi condomini e l'eventuale supercondominio.

Sanzione:

Mancata comunicazione quadro AC
sanzione da 258,00 a 2,065,00

Invio dati delle spese sulle parti comuni.

A partire dal 2016 gli amministratori devono comunicare in via telematica i dati necessari per la Predisposizione della dichiarazione precompilata entro il 28 febbraio.

Il condominio che ha effettuato interventi di ristrutturazione o risparmio energetico per i quali i condomini hanno diritto alla detrazione.

Se l'amministrazione non procede alla comunicazione non si perde la detrazione, occorre integrare precompilata

Circolare n.122/1999 precisava che amministratore doveva rilasciare ai condomini una certificazione da mostrare al Caf/Commercialista e da conservare per eventuali controlli dell'Agenzia delle Entrate.

L'amministratore deve dichiarare di avere ottemperato a tutti gli adempimenti necessari:

- Richiesta autorizzazione amministrativa.
- Pagamento dei bonifici dedicati.
- Nella certificazione va indicata la somma corrispondente alla quota millesimale effettivamente pagata dal condomino, per la detrazione fiscale.

Nella certificazione l'amministratore deve indicare

- l'anno di effettuazione del bonifico bancario
- la quota imputate ai condomini e da questi versate alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Documentazione necessaria per consentire ai condomini di usufruire della detrazione.

Stessi dati vanno inviati all'agenzia delle entrate.

CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE

DEVE CONTENERE I DATI RELATIVI ALLE SPESE ANNO PRECEDENTE CON RIFERIMENTO AGLI INTERVENTI DI:

1

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

2

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

3

ACQUISTI DI MOBILI E DI GRANDI ELETTRODOMESTICI FINALIZZATI ALL'ARREDO DELLE PARTI COMUNI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

4

QUOTA SPESA IMPUTATE AI SINGOLI CONDOMINI

LA COMUNICAZIONE VA INVIATA TRAMITE SOFTWARE SCARICABILE DAL SITO AGENZIA DELLA ENTRATE VANNO INDICATE:

- TIPOLOGIA INTERVENTO EFFETTUATO CON RELATIVO CODICE IDENTIFICATIVO
- IMPORTO DELLE SPESE EFFETTUATE CON BONIFICO
- IMPORTO SPESE SOSTENUTE CON MODALITA' DIVERSE (ONERI CONCESSIONI)
- DATI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI INTERESSATE AI LAVORI
- IMPORTO COMPLESSIVO DELLA SPESA PER UNITA' IMMOBILIARE
- CODICE FISCALE DEL SOGGETTO AL QUALE E' STATA ATTRIBUITA SPESA
- IMPORTO DELLA SPESA ATTRIBUITA AL SOGGETTO

IMPORTO COMPLESSIVO DEVE COINCIDERE CON LA SOMMA «IMPORTO SPESE UNITA' IMMOBILIARE» E «IMPORTO SPESA ATTRIBUIBILE AL SOGGETTO

SANZIONE PER MANCATA COMUNICAZIONE

Per il condomino essendo condizione essenziale per poter detrarre la spesa Senza dover integrare la precompilata o redditi PF, e quindi poter avere Controllidall’Agenzia delle Entrate.

Per il ritardo od omissioni vi sono sanzioni:

- 100 euro per ogni comunicazione con un massimo di 50.000,00 in caso di omessa, tardiva o errata trasmissione telematica dei dati.
- Sanzione ridotta ad un terzo nel caso, con un massimo di 20.000,00 se la comunicazione viene inviata nei 60 giorni successivi correttamente.
- Nessuna sanzione nel caso di trasmissione di un errata comunicazione corretta nei 5 giorni successivi alla scadenza.

- Per il primo anno non ci sono sanzioni

Non vi sono sanzioni nel caso in cui:

- **Lieve tardivita’**
- **Errori che non determinano indebita fruizione di detrazioni.**

REVOCA PER GIUSTA CAUSA

Nel caso in cui amministratore non comunichi i dati all'agenzia delle entrate
Dei dati degli interventi edilizi di ristrutturazione e agli importi detraibili
Per i condomini commette **un illecito amministrativo.**
Creerebbe problemi ai condomini per detrarre la spesa in quanto dovrebbero
Integrare la precompilata o Redditi PF ed essere soggetti a controlli
dall'agenzia delle Entrate. I CAF chiedono le certificazioni corrette inviate.
Il condomino può detrarre la spesa ugualmente.
L' amministratore di condominio che non invia i dati può essere revocato per
Giusta causa.
Costituisce Irregolarità fiscale grave.

CESSIONE DEL CREDITO PER ECOBONUS

Obbligo dell'amministratore di condominio,
nel caso in cui un condomino voglia cedere il suo
credito fiscale ai fornitori a fronte di interventi di
risparmio energetico in ambito condominiale.

CONDIZIONI PER CESSIONE CREDITO

- LEGGE STABILITA' 2016 SOLO INCAPIENTI:
 1. REDDITI INFERIORI A 8.000,00
 2. REDDITI ESENTI.

La cessione del credito solo ai soggetti fornitori che realizzano intervento edilizio.

Per poter effettuare la cessione occorre volontà dei condomini in delibera assembleare o con successiva comunicazione all'amministratore.

Amministratore comunica ai fornitori tale volontà che dovranno a loro volta in forma scritta comunicare all'amministratore l'accettazione della cessione del credito, a titolo di parziale pagamento del loro corrispettivo.

OBBLIGHI AMMINISTRATORE E DIPENDENTE

Prima dell'inizio del rapporto di lavoro:

INDIVIDUAZIONI DEGLI ELEMENTI DEL RAPPORTO DI LAVORO:

- INQUADRAMENTO
- MANSIONI
- DURATA DEL RAPPORTO
- TEMPO DETERMINATO O INDETERMINATO
- LUOGO SVOLGIMENTO DEL LAVORO
- ORARIO DI LAVORO
- TEMPO PIENO
- TEMPO PARZIALE
- RETRIBUZIONE
- CONTRATTO COLLETTIVO NAZIONALE DI LAVORO APPLICABILE
- PERIODO DI PROVA: RISULTARE DA ATTO SCRITTO PENA NULLITA' DEL PATTO

Tutti gli elementi essenziali vengono riportati nella lettera di assunzione.

Comunicazione al centro per l'impiego:

- Entro il giorno precedente all'effettivo inizio del rapporto di lavoro con modalita' telematiche al centro per l'impiego di competenza all'esecuzione del lavoro.
- Modello Unilav che riepiloga gli elementi essenziali del rapporto
- Con modello Unilav si assolve obbligo di comunicazione di inizio del rapporto di lavoro.

Risoluzione rapporto portierato:

Nel caso di eliminazione del servizio di portierato il datore di lavoro e' tenuto nei confronti del portiere con profili professionali a1,a2,a3,a4,a5,a6,a7,a8,a9 a dare preavviso di 12 mesi.

Il portiere che ha anche alloggio alla scadenza dei 12 mesi deve lasciare alloggio.

L'amministratore tutti i mesi dovrà:

1. Conservare/archiviare correttamente i cedolini delle paghe (LUL libro unico del lavoro).
2. Versare, con home-banking del condominio o con Modalità **Entratel** del intermediario o con modalità **fisco on line, f24 contenente le trattenute irpef e i contributi.**
3. Consegnare al dipendente la busta paga.

Appalto genuino quando appaltatore:

- Si impegna a esercitare in via esclusiva il potere direttivo ed organizzativo

Se appaltatore mette a disposizione una mera prestazione lavorativa, potrebbe verificarsi il fenomeno (vietato dalla legge) della interposizione illecita della manodopera.

Il lavoratore potrebbe chiedere la costituzione del rapporto di lavoro in capo al committente.

APPALTO DI SERVIZI:

La legge prevede la responsabilita' solidale tra committente e appaltatore e sub-appaltatore.

Il committente risponde in solido per il mancato pagamento di stipendi tributi e contributi.

L'amministratore dovrebbe chiedere all'appaltatore e sub appaltatore il rilascio del Durc (documento unico di regolarita' Contributiva) e del Duvri (in caso di interferenza tra più imprese che lavorano nel condominio).