

Direzione Regionale dell'Emilia Romagna

Settore Servizi e Consulenza Ufficio Consulenza

Condominio

Condominio

| OGGETTO: Ruolo e responsabilità del condominio sulla fatturazione elettronica<br>Interpello n. 909-859/2018<br>Istanza di Interpello art.11 legge 212/2000 |   |                                 |
|--|---|---------------------------------|
|  | Codice Fiscale IIII IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII | Partita IVA                     |
| Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente   |   |                                 |
| QUESITO  |   |                                 |
| geom.  | , Libero professionista is                          | critto al Collegio dei Geometri |
| ed Amminis   | stratore di Condomini residente in                  | Bologna con Cod.                |
| Fisc.  | P.IVA (   | (allego documento di identità)  |
| recapito per   | la risposta :                                       |                                 |
| Indir  | izzo PEC a  | oppure mail :                   |
| Elenco   | di alcuni Condomini gestiti per i quali si cl       | niede risposta all'interpello:  |

Cod.Fisc.

Cod.Fisc.

Condominio

Cod.Fisc.

ecc. ecc.

## Descrizione della richiesta di consulenza giuridica

I Condomini stanno ricevendo dai fornitori di appalti e servizi richieste dell'indirizzo PEC al quale inviare le fatturazioni elettroniche da loro emesse.

Infatti con la Legge di Bilancio 2018, il Governo Italiano ha esteso l'obbligo di emettere la fattura elettronica anche fra i privati (Fattura B2B, business to business) ossia tra due soggetti passivi di IVA, a partire dal 1 gennaio 2019.

Questo comporta che nel caso in cui i due soggetti che si scambiano i beni o servizi siano entrambi soggetti passivi di IVA, dovranno entrambi adeguarsi predisponendo i loro sistemi a questo obbligo.

Tuttavia, il condominio è un consumatore finale equiparato ad un privato, dotato di un codice fiscale numerico che non è una partita IVA.

Quando il ricevente è un soggetto che non ha una partita IVA (quindi agisce come un semplice consumatore finale) l'Agenzia delle Entrate, tramite il provvedimento attuativo n. 89757/2018 del 30 aprile, ha chiarito che in questo caso il fornitore deve inviare la fattura al consumatore in due modalità parallele e concomitanti.

In primo luogo, il fornitore (titolare di Partita IVA) deve emettere fattura elettronica (Fattura B2C, business to consumer) da inviare al SdI, dove dovrà inserire nel campo "codice destinatario" il codice convenzionale "0000000" e, nella sezione delle informazioni anagrafiche del file della fattura elettronica, dovrà compilare solo il campo "CodiceFiscale" del cessionario (non va compilato invece il campo "IdFiscaleIVA"). Così facendo, SdI fa arrivare questa fattura elettronica al consumatore finale, mettendola a disposizione nella sua area riservata del sito web dell'Agenzia delle Entrate. Viene reso disponibile anche un duplicato nell'area riservata del cedente.

Pagina 3 di 5

In secondo luogo, il fornitore dovrà comunque consegnare o spedire copia della

fattura, in formato analogico o in formato digitale, al cliente: questo per non obbligare

il destinatario a registrarsi presso l'Agenzia delle Entrate per scaricare la fattura

elettronica.

Probabilmente l'equivoco è dovuto al fatto che si tende a identificare/sovrapporre

l'amministratore, che è un soggetto dotato di partita IVA, con il condominio che invece

non lo è.

Non abbiamo riscontrato nella normativa e legislazione vigente sanzioni a carico

dei privati che procedono al pagamento di fatture elettroniche senza aver verificato che

la procedura di validazione sia andata a buon fine.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il Condominio in qualità di consumatore finale equiparato a privato non ha

alcuna responsabilità di verifica che la procedura di validazione delle fatture

elettroniche dei fornitori sia andata a buon fine.

Bensì il fornitore ha l'obbligo con le relative responsabilità di emettere fattura

elettronica che sia regolarmente validata dal sistema Sdl a fronte dei pagamenti

ricevuti dal Condominio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In relazione al quesito proposto, l'Agenzia delle Entrate, con la guida della serie

"L'Agenzia informa" intitolata "LA FATTURA ELETTRONICA E I SERVIZI

GRATUITI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE" aggiornata al 4 ottobre 2018, è

intervenuta compiutamente sul tema.

Si riporta parte del capitolo "1. LA FATTURA ELETTRONICA":

"Dal 1° gennaio 2019 tutte le fatture emesse, a seguito di cessioni di beni e

Interpello: 909 - 859/2018

prestazioni di servizi effettuate tra soggetti residenti o stabiliti in Italia, potranno essere solo fatture elettroniche.

L'obbligo di fattura elettronica, introdotto dalla Legge di Bilancio 2018, vale sia nel caso in cui la cessione del bene o la prestazione di servizio è effettuata tra due operatori Iva (operazioni B2B, cioè Business to Business), sia nel caso in cui la cessione/prestazione è effettuata da un operatore Iva verso un consumatore finale (operazioni B2C, cioè Business to Consumer).

Le regole per predisporre, trasmettere, ricevere e conservare le fatture elettroniche sono definite nel provvedimento n. 89757 del 30 aprile 2018 pubblicato sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate."

Il Condominio rientra nella categoria dei consumatori finali ed è, quindi, destinatario della fattura elettronica.

Non è però 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.

Come precisato nel citato *provvedimento n. 89757 del 30 aprile 2018*, per i cessionari/committenti non soggetti passivi IVA (consumatori finali per i quali deve essere compilato il solo campo «CodiceFiscale»), il cedente/prestatore deve indicare in fattura un "codice destinatario" convenzionale composto da 7 zeri «0000000».

Il documento verrà poi reso disponibile al cessionario/committente in apposita area web del sito dell'Agenzia delle Entrate e spetterà all'emittente fornire tale informazione al destinatario per vie diverse dal SDI.

Conseguentemente, il cedente/prestatore consegnerà direttamente al cliente consumatore finale una copia informatica o analogica della fattura (a meno di rinuncia da parte del consumatore finale), comunicando contestualmente che il documento è messo a sua disposizione dal SDI in apposita area riservata web dell'Agenzia delle Entrate.

In altri termini il condominio ha diritto a ricevere una copia su carta o un file pdf

Pagina 5 di 5

via posta elettronica.

Resta ferma la **facoltà** del condominio di dotarsi sia di un indirizzo PEC da comunicare ai propri fornitori, sia di un codice destinatario rilasciato da un provider accreditato per la ricezione delle fatture elettroniche.

Tali precisazioni sono state fornite dall'Agenzia delle Entrate il 13/11/2018 nel corso del "Forum del Sole 24 Ore" dedicato al tema in esame, che ha evidenziato come anche i condomini potranno decidere di ricevere le fatture elettroniche emesse dai loro fornitori, comunicando a questi ultimi, ad esempio un indirizzo pec (per il tramite del Sistema di Interscambio messo a disposizione dell'Agenzia delle Entrate).

Gli amministratori di condominio sono tenuti ad adeguarsi alle regole relative alla fatturazione elettronica sia in proprio, come soggetti IVA che svolgono l'attività di amministrazione condominiale, sia come rappresentanti del condominio per quanto riguarda la ricezione e conservazione delle fatture elettroniche intestate al condominio come consumatore finale.

IL DIRETTORE REGIONALE

Rossella Orlandi

(firmato digitalmente)

Interpello: 909 - 859/2018