

# Gli adempimenti fiscali 2021 nel condominio



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI  
DI REGGIO CALABRIA



*DOTT. MARCELLO FEBERT*

*DOTT.SSA JESSICA MANSUETO*



ANACI

Anche per l'anno 2021, gli amministratori di condominio sono chiamati a predisporre e trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate gli adempimenti fiscali riferiti all'anno 2020.

---

## **SCADENZARIO FISCALE:**

1	<u>Comunicazione spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali</u>
2.A	<u>Certificazione unica (CU) relativa ai redditi di lavoro dipendente e alle prestazioni di lavoro autonomo occasionale</u>
2.B	<u>Certificazione unica (CU) relativa ai redditi di lavoro autonomo e di impresa</u>
3	<u>Quadro AC modello REDDITI PF 2021</u>
4	<u>770/2021</u>

# 1. Comunicazione spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

---

Gli amministratori di condominio sono tenuti a comunicare all' Agenzia delle Entrate, entro il **16 marzo**, i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio (anche bonus facciate) e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.



A tale adempimento è soggetto l'amministratore di condominio in carica al 31.12.2020.

## 2.A Certificazione unica (CU) lavoro dipendente e prestazioni di lavoro autonomo occasionale

Il condominio dal 1998 è sostituito d'imposta e, pertanto, deve utilizzare la Certificazione Unica per attestare i redditi di lavoro dipendente e assimilati (nonché prestazioni di lavoro autonomo occasionale), i redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi.

Tutte le prestazioni effettuate a favore del condominio confluiscono nella dichiarazione dei redditi precompilata.

### **«Potenziali 730»**

Relativamente ai redditi di lavoro dipendente e alle prestazioni di lavoro autonomo occasionale, il termine per la trasmissione telematica all' Agenzia delle Entrate è fissato per il 16/03/2021.

Entro il 31/03/2021, la copia della Certificazione Unica deve essere consegnata ai soggetti che hanno effettuato la prestazione.

## 2.B Certificazione unica (CU) prestazioni di lavoro autonomo e di impresa

Le certificazioni che si riferiscono, invece, a prestazioni di lavoro autonomo, e/o di impresa, possono essere trasmesse entro il **31/10/2021** (termine che cade di domenica e slitta a martedì **2 novembre 2021**, in concomitanza con il termine per la trasmissione del mod. 770), senza incorrere in alcuna sanzione.



La Certificazione Unica, a differenza della Comunicazione spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali, deve essere elaborare e trasmesse **dall'amministratore di condominio che risulta in carica** entro il termine stabilito per la trasmissione telematica del dichiarativo.

### 3. Quadro AC

Il quadro AC è incluso nella dichiarazione dei redditi dell'amministratore di condominio, pertanto deve essere compilato e trasmesso unitamente alla propria dichiarazione dei redditi.

Il quadro AC del modello Redditi PF 2021 deve essere utilizzato dagli amministratori di condominio, **in carica al 31 dicembre 2020.**

Lo scopo di tale quadro è effettuare 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 (articolo 7, comma 8- bis, D.P.R. 605/1973);

## 4. 770/2021

Il Modello 770 è il modello utilizzato dai sostituti d'imposta per la dichiarazione dei dati relativi alle ritenute effettuate, ai versamenti eseguiti, ai crediti, ecc.

L'amministratore di condominio deve inviarlo esclusivamente per via telematica all' Agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2021 (termine che cade di domenica e slitta a martedì **2 novembre 2021**).

---

1. Comunicazione spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali



## Le spese di ristrutturazione

L'articolo 25, comma 1, della Legge n. 122/2010 aveva introdotto l'applicazione di una ritenuta d'acconto del 4% sui pagamenti effettuati per beneficiare della detrazione del 36% o del 55%.

L'art. 25 della Manovra 2010 (Dl 78/2010 convertito con legge 122 del 30 luglio) imponeva la ritenuta d'acconto del **10%** ai beneficiari dei bonifici effettuati dai contribuenti per ottenere le detrazioni d'imposta del 65% (ex 55%) o del 50% (ex 36%). Tale aliquota è stata prima **ridotta al 4% grazie alla Manovra 2011**, per essere poi **rialzata - portandola all'8% - con la Legge di Stabilità 2015**.

Dal **1° gennaio 2015**, la ritenuta d'acconto è pari all'**8%**.

# I PAGAMENTI

## Le spese di ristrutturazione

La ritenuta operata dagli istituti bancari sui bonifici ristrutturazione o risparmio energetico, viene effettuata dagli stessi sulla scorta dell'importo del bonifico, senza entrare nel merito della distinzione di imponibile e imposta (IVA), es:

Bonifico €1.100,00 - calcolo ritenuta

$$1.100 \times 100 : 121 = 909,09 \times 10\% = \mathbf{\text{€}90,91} \text{ (manovra 2010)}$$

$$1.100 \times 100 : 122 = 901,63 \times 4\% = \mathbf{\text{€}36,07} \text{ (manovra 2011)}$$

$$1.100 \times 100 : 122 = 901,63 \times 8\% = \mathbf{\text{€}72,13} \text{ (manovra 2015)}$$

(Si presuppone di default l'aliquota IVA ordinaria, a prescindere da quella effettivamente applicata).

# Le spese di ristrutturazione

---

Il "sostituto di imposta", cioè il soggetto che opera la ritenuta e la versa all'erario non è però il committente dei lavori, ma le banche o le Poste alle quali arrivano i bonifici in accredito.

Saranno dunque questi soggetti a dover rilasciare, a chiusura dell'anno fiscale, la certificazione della ritenuta effettuata.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Con il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 1.12.2016 pubblicato sulla GU Serie Generale n. 296 del 20-12-2016 è stato introdotto un **nuovo adempimento** a carico degli amministratori di condominio.

In particolare il secondo articolo del citato decreto riguarda la trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali prevedendo che:

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

*“ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate **gli amministratori di condominio trasmettono in via telematica entro il 28 febbraio di ciascun anno, una comunicazioni contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché' con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Nella comunicazione **devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condomini.**”***

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

### TERMINE DI INVIO

Le comunicazioni devono essere effettuate entro il **16 marzo 2021**, con riferimento ai dati relativi all'anno precedente.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

### **SOGGETTI OBBLIGATI ALLA COMUNICAZIONE**

Obbligati alla comunicazione sono gli amministratori di condominio **in carica al 31 dicembre** dell'anno di riferimento, anche se si tratta di condomini fino ad otto condòmini (c.d. “condomìni minimi”).

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

Nel caso in cui nel “condominio minimo” non si è provveduto alla nomina di un amministratore ai sensi dell’art. 1129 c.c., l’obbligo di comunicazione in esame non si applica ai singoli condòmini che quindi **non sono tenuti alla trasmissione telematica.**

# 1. Comunicazione spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

---

Come affrontare in pratica l'adempimento...

# 1. Comunicazione spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

---

Nella maggior parte dei casi l'amministratore di condominio si affida ad un intermediario abilitato alla trasmissione telematica degli adempimenti fiscali.

Al fine di non incorrere in problemi, ritardi e «rimpalli» di documenti tra l'amministratore e l'intermediario è bene stabilire delle modalità operative utili alla predisposizione e alla trasmissione telematica degli adempimenti.

# 1. Comunicazione spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

---

Prima di procedere alla consegna di tutta la documentazione all'intermediario, l'amministratore di condominio deve effettuare i dovuti **controlli**.

Entro il 31.01.2021 effettuare il controllo delle operazioni giornaliere del foglio cassa oppure, se ancora non compilato, dell'estratto conto bancario, con verifica dei pagamenti mediante bonifici ristrutturazione.

# 1. Comunicazione spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

Effettuare le seguenti **operazioni**:

1. Fare le fotocopie dei documenti fiscali;
2. Fare le fotocopie del bilancio provvisorio straordinario (o bilancio consuntivo straordinario), piano di riparto e pagamenti ricevuti;
3. Predisporre un file contenente un prospetto riepilogativo dei dati catastali dei singoli condomini:

CONDOMINIO				
CODICE FISCALE PROPRIETARIO	DATI CATASTALI			
	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB

# 1. Comunicazione spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

E' utile predisporre una **comunicazione** da inviare ai condomini per potere procedere ad una corretta compilazione della comunicazione.

CONDOMINIO

Egr. Condomino

**COMUNICAZIONE DETRAZIONE FISCALE**

L'amministratore del condominio entro il 16/03/2021 dovrà inviare la comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate con i dati relativi alle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali sostenute nel corso del 2020, destinati ad implementare le informazioni necessarie alla cosiddetta "dichiarazione precompilata".

In vista della predetta comunicazione telematica si chiede di comunicare cortesemente a codesta amministrazione i seguenti dati, al fine di poter predisporre la comunicazione:

- a) Dati Anagrafici proprietario/i (nome, cognome, indirizzo, C.f.);
- b) Dati catastali per l'identificazione dell'unità immobiliare di proprietà;
- c) Specificazione del soggetto che ha diritto ad usufruire della detrazione fiscale con esatta indicazione dei dati.

Al fine di agevolare la corretta indicazione di tutti i dati necessari, si allega autocertificazione anagrafica, da restituire all'amministratore, compilata in ogni sua parte, entro e non oltre il 31.01.2021, ai seguenti recapiti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXxx.

Si rappresenta che in mancanza di un riscontro alla presente entro il 05.02.2021, il condomino inadempiente non potrà usufruire della relativa detrazione fiscale.

Reggio Calabria, 20.01.2021

L'amministratore p.t.

CONDOMINIO XXXXXX

Da compilarsi a cura del proprietario

Indicare il tipo di atto, gli estremi e la data del titolo di proprietà (es.:atto di compravendita, denuncia di successione, etc.)<sup>3</sup>: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento sito in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_

Scala \_\_\_\_\_ Piano \_\_\_\_\_ Interno \_\_\_\_\_

(Ove possibile, specificare gli estremi catastali, indicati nel titolo di proprietà):

foglio di mappa.....particella.....sub.....

L'unità è dotata di pertinenze (box, garage,cantina,posto auto)?      SI       NO

Descrivere il tipo di pertinenza<sup>4</sup> \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

STATO ATTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità è in atto locata a terzi?    Si     No

In caso di locazione, indicare il nominativo del conduttore:

\_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

Indicare il recapito per le comunicazioni (**in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso lo stabile condominiale**):

\_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

Località \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

Telefono n. \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto (*dichiarante*) \_\_\_\_\_ consapevole della personale responsabilità penale prevista dal Codice penale e dalle vigenti leggi in materia per il caso di dichiarazioni mendaci o di esibizione di atti falsi o non più rispondenti a verità, attesta che quanto sopra dichiarato corrisponde al vero.

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al D.lgs. 30 giugno 2003 n.196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la presente dichiarazione e **SPONTANEAMENTE DICHIARA** di autorizzare, in conformità a quanto sopra indicato e più in generale secondo quanto previsto ex D.lgs.n.196/03, il trattamento dei propri dati personali.

Reggio Calabria,li.....

*Firma*

<sup>3</sup>Esempio: atto di compravendita per Notaio XXXY del 1.1.00, rep.000, trascritto alla Conservatoria dei RR.IL in data 0.0.00 ai numeri 000 e 111; denuncia di successione del 0.00.00 presentata in data 00.00.00 volume nn.

<sup>4</sup>Esempio: cantina sita al piano seminterrato, garage, posto auto scoperto.

*Da compilarsi a cura del proprietario*

**Questionario - Autodichiarazioni**

Gentile Condomino, Le chiedo di voler compilare il seguente questionario, con valore di autodichiarazione, recapitandolo entro gg.15 all'amministratore.

Le significo che, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di privacy, i dati e le notizie contenute non saranno divulgate a terzi: trattasi di dati e notizie utilizzabili solo all'interno dell'attività di amministrazione condominiale e nei rapporti con la Pubblica Amministrazione, e finalizzate a migliorare la correttezza dell'amministrazione del Condominio, come da informativa allegata.

In alternativa, potrà trasmettere copia del titolo di proprietà, compilando solo i quadri relativi a "Stato attuale dell'unità immobiliare" e indicare il recapito per le comunicazioni.

**Devo, però, precisarle che la mancata compilazione e/o la mancata restituzione comporterà l'acquisizione d'ufficio delle relative notizie presso i pubblici registri, con sensibile aggravio di spesa a suo carico.**

La ringrazio sin d'ora per la cortese collaborazione.

*L'amministratore p.t.*

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA DELL'UNITA' IMMOBILIARE <sup>1</sup>**

Un solo proprietario     Più proprietari <sup>2</sup>                      (n.di proprietari.....)

Se trattasi di coniugi in regime di comunione legale dei beni, barrare la casella che segue:   

Cognome	Nome	Luogo di nascita	Data

Codice Fiscale:

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_

**BENEFICIARIO DETRAZIONE FISCALE:**

Cognome	Nome	Luogo di nascita	Data

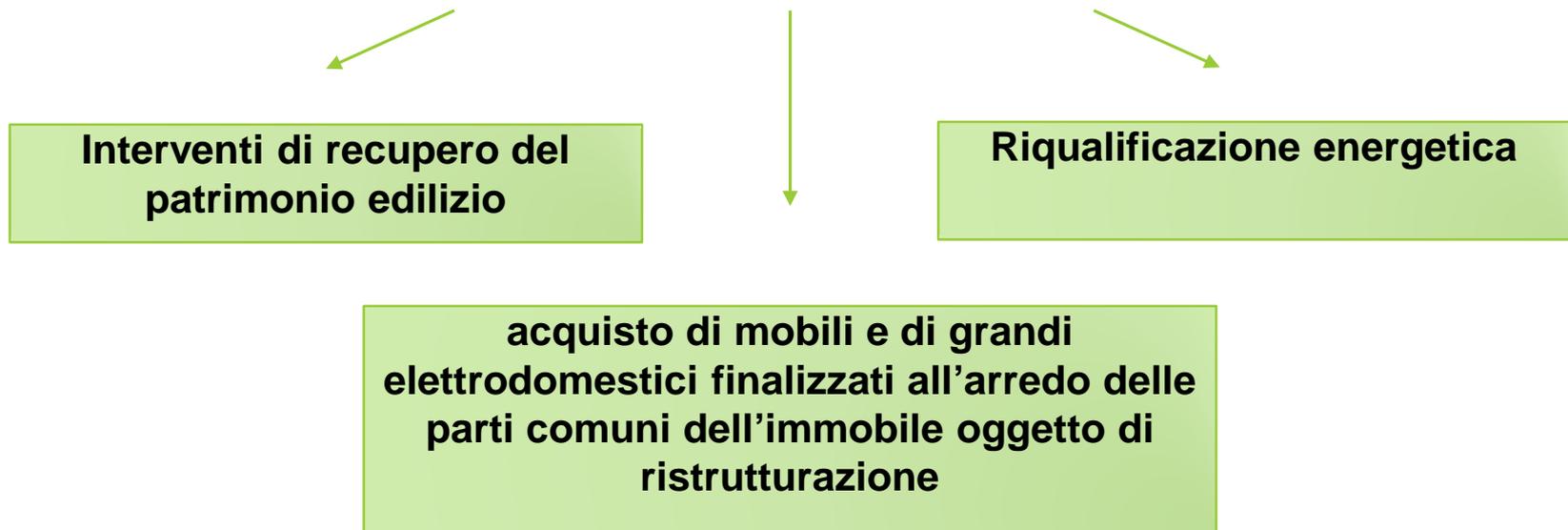
<sup>1</sup>Barrare la casella corrispondente. Verificare l'effettivo proprietario risultante dal titolo di proprietà.

<sup>2</sup>In caso di comproprietà, indicare il numero dei comproprietari.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

### DATI DA INDICARE NELLA COMUNICAZIONE

I dati da comunicare riguardano le spese sostenute nell'anno precedente dal condominio, in relazione a:



## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Nella comunicazione devono essere indicate:

i dati di identificazione catastale dell'unità immobiliare

la tipologia dell'intervento o degli interventi

l'importo complessivo delle spese per ogni intervento

le quote di spesa attribuite ai singoli condòmini nell'ambito di ciascuna unità immobiliare, specificando se il pagamento è interamente avvenuto al 31 dicembre dell'anno di riferimento oppure no

la tipologia del soggetto al quale è attribuita la spesa (es. proprietario, nudo proprietario, titolare di un diritto reale di godimento, locatario, comodatario)

il codice fiscale del soggetto (persona fisica) al quale è attribuita la spesa, salvo situazioni particolari (es. proprietà indefinita per contenzioso sull'eredità)

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

### **SOGGETTO A CUI È ATTRIBUITA LA SPESA**

L'amministratore di condominio deve comunicare all'Agenzia delle Entrate il codice fiscale del proprietario o del titolare di un altro diritto reale, salvo che non sia stato comunicato un soggetto diverso come beneficiario della detrazione (ad esempio il locatario o il comodatario).

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

L'amministratore deve, in assenza di diversa indicazione, comunicare il codice fiscale del proprietario o titolare di altro diritto reale, come risultante dalle informazioni aggiornate contenute nel Registro dell'Anagrafe condominiale, obbligatorio dal giugno 2013 ai sensi della Legge 220/2012.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

### **IPOTESI PARTICOLARI – I CONDÒMINI “MOROSI”**

Gli amministratori sono tenuti a fornire anche l'informazione relativa all'effettivo pagamento al 31 dicembre della quota di spesa attribuita a ciascun soggetto.

Quindi, con riferimento alle spese sostenute nel 2020 da parte dell'amministratore di condominio, deve essere compilato il campo “Flag pagamento” indicando:

se alla data del 31/12/2020 le spese sono state interamente pagate.

se alla data del 31/12/2020 le spese sono state pagate parzialmente o non sono state pagate;

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Nella comunicazione, infatti, deve essere indicato «**l'importo della spesa attribuita al soggetto**» e non la spesa «pagata». Ciò in quanto, così come previsto dalla C.M. n. 122/E del 01/06/1999, *“ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote dello stesso imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico”*.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Se il bonifico agevolato è stato effettuato dall'amministratore nell'anno 2020, può quindi accadere che, entro il 31/12/2020, il contribuente:

- abbia pagato interamente quanto dovuto per gli interventi;
- non abbia pagato quanto dovuto (interamente o parzialmente): in tal caso il contribuente potrà aggiungere la spesa, ove provveda al pagamento entro la data in cui presenta la propria dichiarazione.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

Al riguardo, si precisa che nel campo 21 della comunicazione “**Flag pagamento**” va indicato se il pagamento è stato interamente corrisposto al 31 dicembre dell’anno di riferimento oppure se il pagamento è stato parzialmente o interamente non corrisposto alla medesima data.

# L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

## MODALITÀ DI COMUNICAZIONE

**DIRETTAMENTE**



**TRAMITE  
SOGGETTI TERZI  
(COMMERCIALISTI,  
CAF, ECC)**



Utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline, in relazione ai requisiti da essi posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni. Al fine della trasmissione telematica devono essere utilizzati i prodotti software di controllo resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

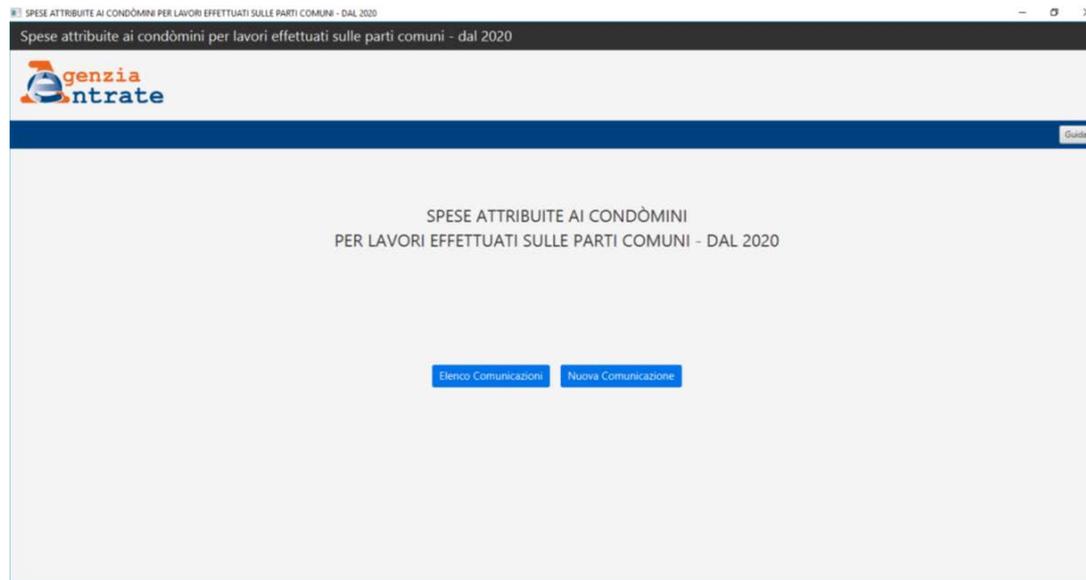
---

Al fine della trasmissione telematica devono essere utilizzati i prodotti software di controllo resi disponibili gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate.

Deve essere predisposto un file per ogni condominio, contenente i dati relativi a tutti gli interventi i cui pagamenti effettuati dall'amministratore sono avvenuti nell'anno di riferimento.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Di seguito verrà fornita una guida su come effettuare la creazione del file telematico:



Prima di tutto è necessario cliccare su  
**«Nuova comunicazione»**

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Cliccando sul pulsante Nuova Comunicazione si aprirà la schermata di seguito riportata da cui è possibile creare una **comunicazione ex-novo** oppure **importare i dati di una comunicazione precedentemente salvata** per correggerli o modificarli parzialmente e creare contestualmente una nuova comunicazione.

The screenshot shows a web browser window with the title "Spese attribuite ai condòmini per lavori effettuati sulle parti comuni - dal 2020". The page header includes the "agenzia entrate" logo and a "Guida" button. The main content area features two radio buttons: "Crea una nuova Comunicazione" (which is selected) and "Importa Dati da una Comunicazione". A dropdown menu next to the second option is set to "1\_2020\_Ordinaria". A blue "Prosegui" button is positioned below the radio buttons.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Nel caso di scelta di creazione di una nuova comunicazione, apparirà la seguente schermata:

The screenshot shows a web application window titled "SPESE ATTRIBUITE AI CONDÒMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2020". The form is divided into several sections:

- ESTREMI DELLA COMUNICAZIONE**:
  - Tipo Comunicazione: Ordinaria
  - Anno Riferimento: (empty)
- SOGGETTO OBBLIGATO**:
  - Tipologia di Soggetto: Amministratore di condominio
  - Codice Fiscale: (empty)
- TIPO FORNITORE**:
  - Tipo Fornitore: Soggetto che invia la comunicazione per proprio conto.
- IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA**: (empty)
- INDIRIZZO EMAIL**:
  - Indirizzo Email: (empty)

At the bottom of the form, there are three buttons: "Elenco Comunicazioni", "Salva", and "Avanti".

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

A questo punto si procederà alla compilazione del modello telematico.

Il primo modulo da compilare è quello relativo ai **dati anagrafici dell'amministratore (o condomino incaricato) e dei dati del condominio.**

The screenshot displays the 'genzia entrate' web application interface. The main content area is titled 'DATI ANAGRAFICI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CODICE FISCALE'. It contains several input fields and dropdown menus, each with a blue 'OK' button to its right. The fields are: 'Cognome', 'Nome', 'Sesso' (with a dropdown menu showing 'Maschio'), 'Data di nascita', 'Comune', and 'Provincia'. Below this section is another section titled 'DATI DEL CONDOMINIO' with fields for 'Tipo Condominio' (dropdown menu showing 'Condominio ordinario'), 'Codice Fiscale', 'Pignoramento Condominio Moroso', and 'Codice Catastrale'. At the bottom of the form, there are three buttons: 'Indietro', 'Salva', and 'Esegui l'intervento'.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

**N.B. In caso di condominio minimo senza codice fiscale, è necessario compilare il campo “Progressivo Condominio Minimo” con un numero che individui il condominio, a scelta dell’utente.**

**Nel caso in cui il soggetto obbligato dovesse effettuare comunicazioni per conto di più condomini minimi, dovrà inserire dei progressivi distinti.**

**Il campo “Progressivo Condominio Minimo” è in alternativa al “Codice Fiscale” del condominio.**



# L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

The screenshot shows the Agenzia Entrate web interface for reporting expenses for tax deduction. The page title is "SPESA ATTRIBUITE AI CONDOMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2020" and "Spese attribuite ai condomini per lavori effettuati sulle parti comuni - dal 2020". The Agenzia Entrate logo is visible in the top left corner. The page is titled "Home" and has a "Guida" button in the top right corner. The main content area is titled "DATI DELL'INTERVENTO - CONDOMINIO [redacted] - ANNO 2020". The form contains the following fields:

- Progressivo Intervento: 1
- Tipologia Intervento: 1-Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%
- Finalità intervento: Interventi indicati nel campo "Tipologia intervento" con il 110% di detrazione di recupero e ridotti alla lettera degli edifici esistenti
- Superbonus detr. 110%: [empty field]
- Prosecuzione Intervento: L'intervento ha avuto inizio nell'anno di riferimento
- Progressivo Edificio: 1
- Importi Spese:
  - Spese effettuate con bonifico: 50000
  - Spese effettuate con modalità differenti: 0

At the bottom of the form, there are three buttons: "Elenco Interventi", "Salva", and "Elenco Immobili".

Selezionando un intervento di una tipologia per cui è possibile fruire del Superbonus con detrazione al 110% a determinate condizioni, dovrà essere cura dell'utente indicare se quell'intervento fruisce o meno del Superbonus.



# L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Passiamo ai dati delle singole unità immobiliari.

The screenshot shows the Agenzia Entrate web interface for reporting expenses for tax deduction. The page title is "SPESE ATTRIBUITE AI CONDÒMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2020". The interface is divided into several sections:

- UNITA' IMMOBILIARE:** Contains a text field for "Nome U.I.", a dropdown menu for "Dati Catastali" (set to "Disponibili"), a dropdown menu for "Tipo Unità Immobiliare" (set to "Unità abitativa con eventuali relative pertinenze"), and a text field for "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa".
- DATI CATASTALI:** Contains a dropdown menu for "Tipologia Immobile" (set to "Fabbricato"), and text fields for "Sezione Urbana/Comune catastale", "Foglio", "Particella", "Estensione Particella", and "Subalterno".
- SITUAZIONE PARTICOLARE (UFFICIO, NEGOZIO, STUDIO, IMPRESA, SOCIETA', PROPRIETA' INDEFINITA):** Contains a dropdown menu for "Presenza situazione particolare" (set to "No") and a text field for "Importo spesa unità immobiliare" (set to "0").
- DATI DEL SOGGETTO AL QUALE E' STATA ATTRIBUITA LA SPESA:** Contains a text field for "Codice Fiscale" and a dropdown menu for "Tipologia del soggetto" (set to "Proprietario").

Il campo “Nome U.I.” deve contenere un identificativo alfanumerico scelto dall’utente che individui l’immobile di cui deve inserire i dati. (ad es. Int.1).

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

In assenza di dati catastali perché l'immobile non è stato ancora censito, si dovrà scegliere nel campo "Dati Catastali" la voce "Immobile non ancora censito" e il software richiederà i dati della domanda di accatastamento e un identificativo numerico "Codice di identificazione dell'unità immobiliare".

Nel campo "Numero unità immobiliari a cui è riferita la spesa" dovrà comprendere sia l'unità abitativa che le pertinenze.

Se l'immobile non rientra in queste casistiche: Ufficio, Negozio, Studio professionale, Impresa, Società, Proprietà indefinita (ad esempio per contenzioso su eredità), nella combo "Presenza Situazione particolare" si dovrà scegliere la voce "**No**".

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Se invece l'immobile rientra nelle casistiche precedentemente elencate, si dovrà scegliere opportunamente una delle due voci:

- **“Si – in assenza di cessione del credito o contributo mediante sconto”**
- **“Si - in presenza di cessione del credito o contributo mediante sconto”**

(a seconda se i soggetti tenuti al pagamento delle spese per quell'immobile abbiano o meno ceduto il credito ai fornitori d'opera o ad altri soggetti o si siano avvalsi dello sconto in fattura da parte del fornitore)

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Se nella combo “Presenza Situazione particolare” si effettua la scelta “Si – in assenza di cessione del credito o contributo mediante sconto”, sarà necessario compilare il campo “Importo spesa unità immobiliare” in cui dovrà essere indicata la spesa attribuita all’unità immobiliare complessivamente (sommando gli importi attribuiti eventualmente a tutti i soggetti tenuti al pagamento).

Se nella combo “Presenza Situazione particolare” si effettua la scelta “Si - in presenza di cessione del credito o contributo mediante sconto”, si dovranno inserire tutti i dati dei soggetti pagatori richiesti, anche se questi fossero delle persone giuridiche.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

Il campo “**Credito ceduto o contributo mediante sconto**” potrà essere valorizzato con uno dei seguenti valori:

- Credito non ceduto o non corrisposto;
- Credito ceduto a soggetti diversi dai fornitori;
- Credito corrisposto come contributo mediante sconto o ceduto ai fornitori;

per ciascun soggetto che partecipa alla spesa per l'unità immobiliare, ma per almeno uno dei soggetti si dovrà scegliere “Credito corrisposto come contributo mediante sconto o ceduto ai fornitori” coerentemente con quanto selezionato nella combo “Presenza Situazione particolare”.

# L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

Se nella combo “**Presenza Situazione particolare**” si effettua la scelta “**No**”, si dovranno inserire i dati dei soggetti che partecipano alla spesa per l'unità immobiliare.

SPESA ATTRIBUITE AI CONDÒMINI PER LAVORI EFFETTUATI SULLE PARTI COMUNI - DAL 2020

SITUAZIONE PARTICOLARE (UFFICIO, NEGOZIO, STUDIO, IMPRESA, SOCIETA', PROPRIETA' INDEFINITA)

Presenza situazione particolare: **No** ? Importo spesa unità immobiliare: 0 ?

DATI DEL SOGGETTO AL QUALE E' STATA ATTRIBUITA LA SPESA

Codice Fiscale: ? Tipologia del soggetto: **Proprietario** ?

Importo della spesa attribuita al soggetto: ? Credito ceduto o contributo mediante sconto: **Credito non ceduto o non corrisposto** ?

Pagamento non corrisposto interamente al 31/12:  ?

**Inserisci**

ELENCO PAGATORI

Codice Fiscale	Tipologia Soggetto	Importo Spesa	Credito Ceduto	Pagamento al 31/12	
<a href="#">XXXXXXXXXX</a>	Proprietario	5000	Credito ceduto a soggetti diversi dai forn...	Totale	<b>Modifica</b> <b>Elimina</b>

**Elenco Immobili** **Salva**

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

Nella parte inferiore della schermata è presente la sezione “Dati del soggetto a cui è stata attribuita la spesa”.

Nel campo «importo della spesa attribuita al soggetto» dovrà essere inserito l'importo al lordo di eventuali cessioni dei crediti ai fornitori o contributi mediante sconto.

Si dovranno inserire tutti i soggetti che hanno partecipato alla spesa per l'unità immobiliare precedentemente riportata. Qualsiasi dato modificato nelle sezioni relative all'unità immobiliare, sarà attribuito a tutti i soggetti presenti nell'elenco.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

La fase finale riguarda la **creazione del file telematico**.

Cliccando sul pulsante “Crea file”, il sistema effettuerà un controllo per verificare l'esattezza dei dati riportati.

In caso di eventuali errori che non consentono la creazione del file verrà visualizzato un apposito messaggio.

Nel caso il controllo finale dia esito positivo, viene assegnato un nome dall'applicazione, corrispondente al nome della comunicazione salvata anche sul database.

L'estensione del file è .dcm

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

### TIPOLOGIE DI INVII

Gli invii telematici possono essere:

- ordinari, con cui si trasmettono i dati richiesti; è possibile inviare più comunicazioni ordinarie per lo stesso periodo di riferimento; i dati inviati in ogni comunicazione ordinaria successiva alla prima sono considerati in aggiunta a quelli precedentemente comunicati;

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

- sostitutivi, con i quali si opera la completa sostituzione di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente inviata e acquisita con esito positivo dal sistema telematico;

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

- di annullamento, con cui si richiede l'annullamento di una comunicazione ordinaria o sostitutiva precedentemente trasmessa e acquisita con esito positivo dal sistema telematico; l'annullamento di una comunicazione sostitutiva determina la cancellazione di tutti i dati in essa contenuti, senza ripristinare quelli della comunicazione sostituita.

La trasmissione telematica si considera effettuata nel momento in cui è completata la ricezione del file contenente le comunicazioni, salvo i previsti casi di scarto.

## L'INVIO TELEMATICO DELLA COMUNICAZIONE DELLE SPESE PER DETRAZIONE FISCALE

---

### **RICEVUTE DI TRASMISSIONE**

L'Agenzia delle Entrate rilascia un'apposita ricevuta in via telematica, entro i cinque giorni successivi al momento in cui è completata la ricezione del file.

## 2.a Certificazione unica (cu) lavoro dipendente e prestazioni di lavoro autonomo occasionale

---

Il condominio quale sostituto d'imposta deve trasmettere all'Agenzia delle Entrate i redditi di lavoro dipendente e assimilati (nonché prestazioni di lavoro autonomo occasionale), i redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi relativi a prestazioni effettuate a favore del condominio.

## 2.a Certificazione unica (cu) lavoro dipendente e prestazioni di lavoro autonomo occasionale

---

Come affrontare in pratica l'adempimento...

## 2.a Certificazione unica (cu) lavoro dipendente e prestazioni di lavoro autonomo occasionale

---

Relativamente ai redditi di lavoro dipendente e alle prestazioni di lavoro autonomo occasionale, il termine per la trasmissione telematica all' Agenzia delle Entrate è fissato per il **16/03/2021**.

Entro il 31/03/2021, la copia della Certificazione Unica deve essere consegnata ai soggetti che hanno effettuato la prestazione.

Nella maggior parte dei casi è il consulente del lavoro che si occupa dell'elaborazione ed invio telematico degli adempimenti fiscali (compresi CU e 770) relativi al lavoro dipendente.

## 2.a Certificazione unica (cu) lavoro dipendente e prestazioni di lavoro autonomo occasionale

I casi più frequenti per gli amministratori di condominio sono le prestazioni di lavoro autonomo occasionale (preferibilmente da evitare).

Esempio:

### RICEVUTA PER COLLABORAZIONE OCCASIONALE

Spett.le

Collaboratore

Cognome		Nome			Data di nascita	
Comune di nascita		Prov.	Codice fiscale			
Residenza anagrafica	Comune		Prov.	Indirizzo		Cap

RICEVO DA

la somma di € 1000,00 per prestazioni occasionali

Prestazioni occasionali	€	1.250,00
....."		
- 20% ritenuta d'acconto (ai sensi del DPR 600/73)	€	<u>- 250,00</u>

Da compilare se non è comunicato il codice fiscale.

Dichiaro di non possedere il n° di codice fiscale

comunicherò il mio n° di codice fiscale tramite lettera raccomandata o per via telefonica

.....  
(firma)

Marca  
da  
bollo

€ 1000,00

Reggio Calabria, li

(firma)

Prestazione occasionale 1040  
Esente da Iva ai sensi dell'art. 4 del DPR 633 del  
26.10.1972 e successive modificazioni

.....  
(firma)



## 2.b Certificazione unica (cu) prestazioni di lavoro autonomo e di impresa

---

Le certificazioni che si riferiscono, invece, a prestazioni di lavoro autonomo, e/o di impresa, possono essere trasmesse entro il **31/10/2021** (in concomitanza con il termine per la trasmissione del mod. 770), senza incorrere in alcuna sanzione.

# Esempi di Certificazione unica 2.B

Certificazione Unica riferita a redditi di lavoro autonomo:

**Causale «A»**

**Anno di riferimento «2020»**

**Ammontare lordo corrisposto** €300,00

**Imponibile** €300,00

**Ritenuta d'acconto (20% dell'imponibile)** €60,00

## CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE		Causale		Anno		Anticipazione		Ammontare lordo corrisposto		Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale	
TIPOLOGIA REDDITUALE		A		2020		<input type="checkbox"/>		300,00			
DATI FISCALI		Codice		Altre somme non soggette a ritenuta		Imponibile		300,00		Ritenute a titolo d'acconto	
		6		7		8		9		10	
				Ritenute a titolo d'imposta		Ritenute sospese		Addizionale regionale a titolo d'acconto		12	
		10		11		12		13		14	
		Addizionale regionale a titolo d'imposta		Addizionale regionale sospesa		Addizionale comunale a titolo d'acconto		15		16	
		13		14		15		16		17	
		Addizionale comunale a titolo d'imposta		Addizionale comunale sospesa		Imponibile anni precedenti		18		19	
		16		17		18		19		20	
		Ritenute operate anni precedenti		Spese rimborsate		Ritenute rimborsate		21		22	
		19		20		21		22		23	

# Esempi di Certificazione unica 2.B

Certificazione Unica riferita a redditi di lavoro autonomo in regime forfettario:

Causale «A»

Anno di riferimento «2020»

Codice «12»

Ammontare lordo corrisposto

€500,00

Altre somme non soggette a ritenuta

€500,00

## CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVISORI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE TIPOLOGIA REDDITUALE	
1	Causale A
DATI FISCALI	
2	Anno 2020
3	Anticipazione <input type="checkbox"/>
4	Ammontare lordo corrisposto 500,00
5	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale
6	Codice 12
7	Altre somme non soggette a ritenuta 500,00
8	Imponibile
9	Ritenute a titolo d'acconto
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

## Regime forfetario – commi 691 e 692

---

Il comma 692, lett. a), L. 160/2019, sostituendo il comma 54, dell'art. 1, L. 190/2014, ha introdotto **una serie di modifiche al regime forfetario**.

In particolare le modifiche riguardano le condizioni di accesso/mantenimento del regime, con la conseguenza che molti soggetti forfetari nel 2019 dovranno “ritornare” dal 2020 al regime ordinario.

## Regime forfetario – commi 691 e 692

---

Con le modifiche apportate all'art. 1, comma 54, L. 190/2014 è previsto:

il mantenimento del limite di **€ 65.000** dei ricavi conseguiti o compensi percepiti nell'anno precedente;

la reintroduzione come condizione accessoria necessaria, per l'accesso al regime forfetario, il limite di **€ 20.000** di spese sostenute per lavoro accessorio, per lavoratori dipendenti e per compensi erogati a collaboratori.

È abrogata la disciplina, introdotta dalla legge di bilancio per il 2019, che consentiva, a decorrere dal 1 gennaio 2020, la tassazione con aliquota al 20% per ricavi o compensi compresi tra € 65.001 e ~~100.000~~ (c.d. *Flat Tax*).

## Regime forfetario – commi 691 e 692

---

Il comma 692, lett. d), L. 160/2019, aggiungendo la lett. d-ter), al comma 57, dell'art. 1, L. 145/2018, amplia il novero delle **cause di esclusione** inserendo:

*«i soggetti che nell'anno precedente hanno percepito reddito di lavoro dipendente e redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, eccedenti l'importo di €30.000.»*

La verifica di tale soglia è irrilevante se il rapporto di lavoro è cessato.

# Esempi di Certificazione unica 2.B

Certificazione Unica riferita a redditi di impresa:

Causale «W»

Anno di riferimento «2020»

Ammontare lordo corrisposto

€4.083,00

Imponibile

€4.083,00

Ritenuta d'acconto (4% dell'imponibile)

€163,32

CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI				
DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE				
TIPOLOGIA REDDITUALE	Causale 1 W			
DATI FISCALI				
	Anno 2 2020	Anticipazione 3 <input type="checkbox"/>	Ammontare lordo corrisposto 4 4.083,00	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5
Codice 6	Altre somme non soggette a ritenuta 7	Imponibile 8 4.083,00	Ritenute a titolo d'acconto 9 163,32	
	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	

### 3. Quadro AC

---

Lo scopo di tale quadro è effettuare 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 (articolo 7, comma 8- bis, D.P.R. 605/1973);

### 3. Quadro AC

---

Non sono oggetto di comunicazione nel quadro AC:

- i dati relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- i dati relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultino, al lordo dell'Iva, non superiori complessivamente ad €258,23 per singolo fornitore;
- i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato a carico del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte come ad esempio la ritenuta del 20% cui sono assoggettati i corrispettivi per le attività di lavoro autonomo anche occasionale o la ritenuta del 4% da applicare a prestazioni su contratti di appalto di opere e servizi. T

## 4. 770/2021

---

Il Modello 770 è il modello utilizzato dai sostituti d'imposta per la dichiarazione dei dati relativi alle ritenute operate nell'anno 2020.

Il sostituto d'imposta deve provvedere al versamento delle ritenute operate entro il giorno 16 del mese successivo a quello del pagamento o della maturazione delle somme imponibili, mediante il modello F24.

## 4. 770/2021

I codici tributo da utilizzare per il pagamento delle ritenute d'acconto mediante modello F24 sono i seguenti:

---

<b>Tipologia di compenso</b>	<b>Aliquota % R.A.</b>	<b>Codice Tributo</b>
<b>Compensi per prestazioni di lavoro autonomo da parte di esercenti arti e professioni</b>	20%	1040
<b>Compensi per prestazioni di lavoro autonomo occasionale</b>	20%	1040
<b>Corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore soggetto IRPEF - Ditta individuale o Società di persone (Sas o Snc)</b>	4%	1019
<b>Corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore soggetto IRES - Società di capitali (Spa, Srl, Cooperative, Consorzi, Sapa)</b>	4%	1020

Nella sezione “Erario” del modello F24 devono essere esposti i codici tributo summenzionati indicando nelle colonne «mese di riferimento» e «anno di riferimento» il mese/anno in cui è stato effettuato il pagamento del compenso/corrispettivo.



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

**DATI ANAGRAFICI**

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

CONDOMINIO

data di nascita

giorno

mes

anno

se

ss

comune (o Stato estero) di nascita

prov.

prov.

comune

prov.

via e numero civico

**DOMICILIO FISCALE**

REGGIO CALABRIA

R | C

VIA

**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

rateazione/ regione/ prov./ mese ril.

anno di riferimento

importi a debito versati

importi a credito compensati

1019

11

2020

6,00

codice ufficio

codice atto

**TOTALE A**

6,00 **B**

+/- **SALDO (A-B)**

+ 6,00

**SEZIONE INPS**

*Grazie per l'attenzione*

---

