



CORSO DI AGGIORNAMENTO AMMINISTRATORI  
CONDOMINIALI 2024

28 marzo 2024

STUDIO  
**PAROLINI**  
COMMERCIALISTI

*Dott. Alessio Bergamelli*

# AMMINISTRATORI DI CONDOMIO

Brevi cenni di fiscalità - aggiornamenti bonus edilizi



  
Università  
di Genova

 ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA  
**CONFEDILIZIA** IMPERIA

  
gesticond®  
gestione condominiale e servizi correlati

 FORO  
IMMOBILIARE

 CORAM  
Coordinamento  
Registri Amministratori  
IMPERIA

ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA  
DELLA PROVINCIA DI SAVONA  
 CONFEDILIZIA

 COLLEGIO PROVINCIALE  
GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
DI IMPERIA



## ATTRIBUZIONE CODICE FISCALE



Può essere richiesto allo sportello o telematicamente.

La domanda e l'attribuzione del codice fiscale non hanno nessun costo.

Bisogna utilizzare il modello AA 5/6.

Chi può presentare la richiesta

- amministratore
- condòmino ad esempio nei casi del condominio minimo (in questo caso serve allegare delega dell'assemblea).

## L'AMMINISTRATORE IN REGIME FORFETTARIO

---

- L'amministratore di condominio e il **regime forfettario**;
- Apertura partita iva: luogo di cons. scritture contabili - volume affari presunto
- Fatturato max. annuo: € 85.000 (soglia confermata per 2024)
- Unica imposta sostitutiva del 5% o 15% a seconda anno inizio attività;
- Non applicherà ritenuta d'acconto;

Nessun adempimento iva oltre a:

- Invio fatture elettroniche allo SDI entro 12 giorni dall'incasso e numerazione progressive (obbligatorie per tutti dal 2024);
- Dicitura fattura: operazione in franchigia da iva ai sensi dell'art. 1 co 54-89 legge 190/2014 come modificata dalla legge 208/2015 e dalla legge 145/2015;
- Emissione autofattura per operazioni estero;
- Eventuali adempimenti intrastat in caso di operazioni attive intracomunitarie.

A low-angle photograph of a modern building's facade, featuring large glass windows and a light-colored, possibly metallic or stone, cladding. The building is set against a clear blue sky. The image is used as a background for the text overlay.

# L'AMMINISTRATORE IN REGIME FORFETTARIO

*Obbligatorio iscriversi alla gestione separata dell' INPS*

*Poiché si tratta di una professione autonoma vi è tale obbligo e versare i relativi contributi previdenziali.*

*L'iscrizione dev'essere effettuata entro 30 giorni da apertura p.iva (aliquota 2024 26,07% su imponibile).*

# L'AMMINISTRATORE IN REGIME FORFETTARIO

## Esempio di calcolo imposte

---

Attività svolta nel 2023:

- Ricavi: 50.000 euro
- Coefficiente di redditività: 86%
- Reddito imponibile: 43.000 euro ( $50.000 \times 86\%$ )
- Imposta sostitutiva al 15%: 6.450 euro ( $43.000 \times 15\%$ )
- Contributi Gestione Separata: 11.210,10 euro ( $43.000 \times 26,07\%$ ) 30 Giugno 2023:
- Saldo contributi 2023: € 11.210,10
- Acconto 40% contributi 2024: € 4.484,04 ( $11.210,10 \times 40\%$ )
- Saldo imposta sostitutiva 2023: € 6.450
- Acconto 50% imposta sostitutiva 2023: € 3.225 ( $6.450 \times 50\%$ )
- Totale Giugno 2024: € 25.369,14

Gli importi dovuti il 30 Giugno possono essere suddivisi fino a 6 rate , con l'ultima obbligatoria entro il 16 Novembre.

Scadenza del 30 Novembre 2024:

- Acconto 40% Contributi 2024: € 4.484,04 ( $11.210,10 \times 40\%$ )
- Acconto 50% Imposta sostitutiva 2024: € 3.225 ( $6.450 \times 50\%$ )
- Totale Novembre 2024: € 7.709,04 (non rateizzabili)



## L'amministratore

Eventuali passaggi tra regimi

---

### La contabilità semplificata

Il passaggio dal regime forfettario a quello semplificato e viceversa.

La rettifica della detrazione

Insussistenza del vincolo triennale

### Esempio:

Acquisto di un bene strumentale nel 2023 in regime forfettario: imponibile 1000 iva 220.

Iva a credito da riportare in caso di passaggio a semplificato euro 176.

Nel caso di passaggio da semplificato a forfettario l'iva è a debito.





## L'amministratore

Volumi di affari > 500.000 €

---

### La contabilità ordinaria

Nell'ipotesi di volume di affari superiore a € 500.000 gli adempimenti iva sono i medesimi previsti per la contabilità semplificata. La liquidazione iva è mensile.

Nell'ipotesi di attività esercitata in forma societaria il reddito è di impresa:

Società di capitali sempre contabilità ordinaria.

In caso di società di persone

Se fatturato > € 500.000 obbligo contabilità ordinaria.

Se fatturato < € 500.000 possibilità di optare per contabilità semplificata.

# L'AMMINISTRATORE - IRPEF

Confronto tassazione tra anni 2023 e 2024 con nuovi scaglioni

Reddito Imponibile							
€ 100.000							
2023				2024			
scaglioni		aliq.	irpef	scaglioni		aliq.	irpef
€ -	€ 15.000	23%	3.450 €				
€ 15.000	€ 28.000	25%	3.250 €	€ -	€ 28.000	23%	6.440 €
€ 28.000	€ 50.000	35%	7.700 €	€ 28.000	€ 50.000	35%	7.700 €
€ 50.000	€ 75.000	43%	10.750 €	€ 50.000		43%	21.500 €
€ 75.000		43%	10.750 €				
TOTALE IMPOSTA			35.900 €	TOTALE IMPOSTA			35.640 €
ALiquota MEDIA			35,9%	ALiquota MEDIA			35,6%





# Provvedimento ADE n° 53159

Scadenza oramai prossima: **4 aprile 2024**

Si tratta di una doppia proroga , invio dati su interventi condominiali da parte degli amministratori e l'invio opzioni bonus edilizi.

Per trasmettere le comunicazioni delle opzioni di cui trattasi , si dispone che le stesse possano essere **inviate entro il 4 aprile 2024**, relativamente:

- alle detrazioni riferite alle **spese sostenute nel 2023**;
- nonché per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle **spese sostenute nel 2020, 2021 e 2022**;

Per semplificare gli adempimenti , lo stesso provvedimento prevede anche l'esonero dall'invio della comunicazione dei dati nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente, per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni tutti i condòmini abbiano optato , al posto dell'utilizzo diretto della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto.

A photograph of two construction workers wearing white hard hats and orange safety vests, standing on a metal scaffolding structure. They are looking down at something in their hands. The background is a clear, light blue sky. The scaffolding is made of dark metal pipes and has some wooden planks attached to it. The overall scene is a construction site during the day.

# BONUS EDILIZI DAL 2024





## COMUNICATO STAMPA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI N. 75 del 26 marzo 2024

### **Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali (decreto-legge)**

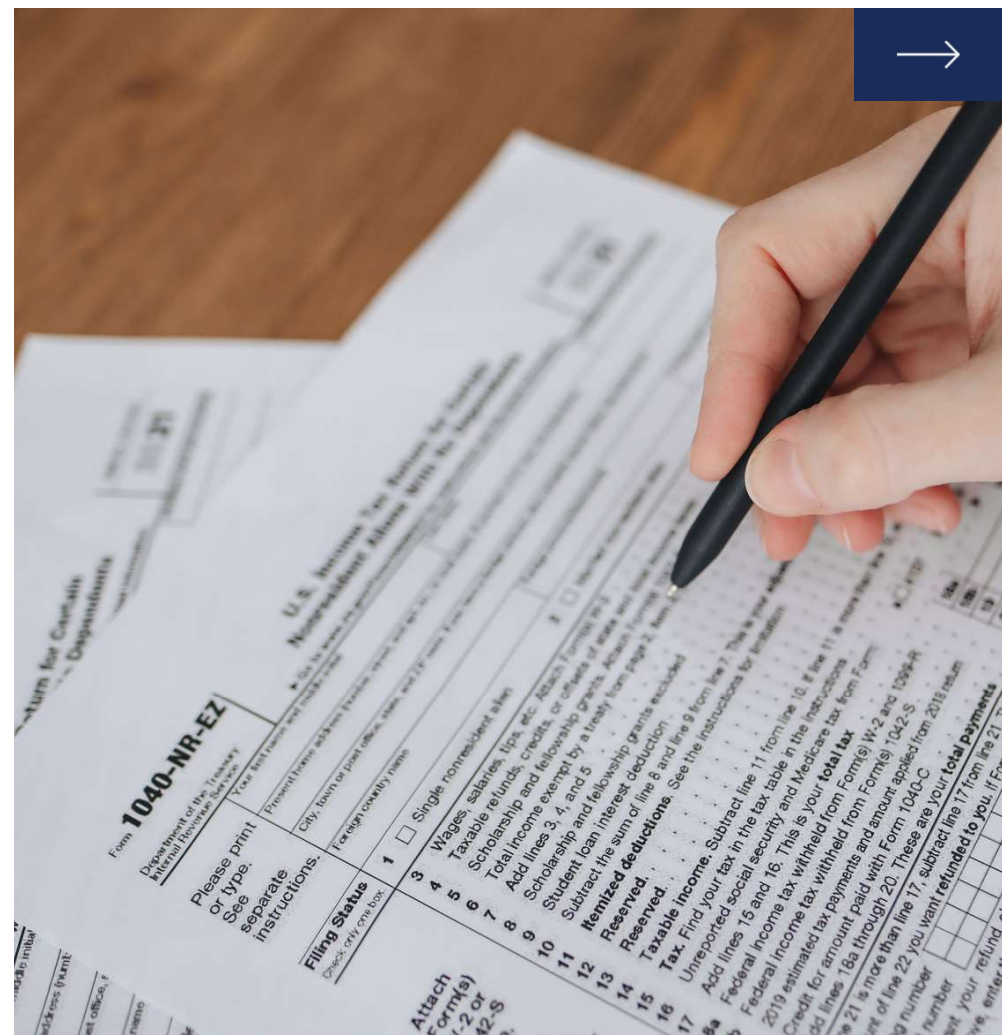
- l'eliminazione, per gli interventi successivi all'entrata in vigore delle nuove norme, delle residue fattispecie per le quali risulta ancora vigente l'esercizio delle opzioni per il cosiddetto sconto in fattura o per la cessione del credito in luogo delle detrazioni;
- esclusione l'applicazione dell'istituto della remissione in bonis che avrebbe consentito, con il pagamento di una minima sanzione, la comunicazione funzionale alla fruizione dei benefici fino al 15 ottobre 2024 (originaria 4 aprile);
- nuovo corredo sanzionatorio: in particolare, l'omessa trasmissione di tali informazioni, se relativa agli interventi già avviati, determina l'applicazione di una sanzione amministrativa di euro 10.000, mentre per i nuovi interventi è prevista la decadenza dall'agevolazione fiscale;
- sospensione, fino a concorrenza di quanto dovuto, dell'utilizzabilità dei crediti di imposta inerenti i bonus edilizi in presenza di debiti > euro 10.000.

## RITENUTA SU BONIFICI PARLANTI NON PIU' ALL'8%

La legge di bilancio 2024 interviene sulla ritenuta d'acconto che deve essere applicata da banche e Poste Italiane.

Dal 1 marzo 2024 la ritenuta sui bonifici parlanti sale all'11%.

Si ricorda che gli istituti debbono poi rilasciare la certificazione delle ritenute d'acconto eseguite al beneficiario stesso, mediante la Certificazione Unica, così da permettere lo scomputo in dichiarazione.





Nel 2024 potranno essere ancora fruibili i «bonus ordinari», come quello relativo alle ristrutturazioni (bonus casa), nella misura del 50% della spesa sostenuta con un massimale di Euro 96.000 per unità abitativa, e all'efficientamento energetico (ecobonus) nelle quote variabili dal 50% al 75% con massimali di detrazione variabili.

Inoltre, collegato alla ristrutturazione edilizia, nel 2024 rimangono fruibili le seguenti detrazioni:

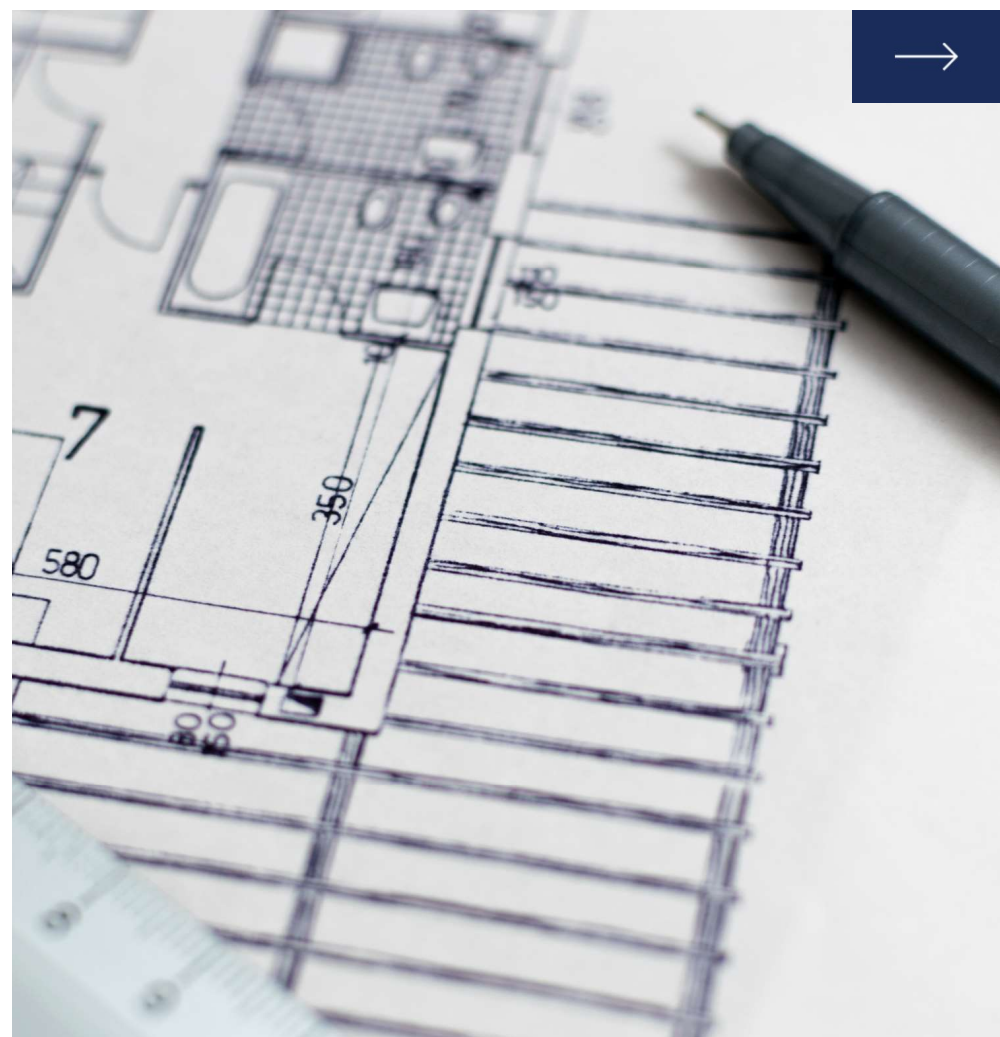
- per l'acquisto dei mobili e arredamento (bonus mobili) che, pur mantenendo la percentuale di detrazione del 50% passa da un tetto di 8.000 euro a 5.000 nel 2024;
- quella per gli interventi antisismici (sisma bonus), nelle aliquote ordinarie dal 50% e all' 85% calcolato su un massimale di spesa pari a 96.000 euro;
- quello combinato per efficientamento e interventi antisismici (eco sisma bonus), nelle aliquote variabili dall' 80% all' 85%; su un massimale pari a 136.000 euro per unità immobiliare
- la detrazione per la sistemazione dei giardini (bonus verde), nell'aliquota del 36 da calcolarsi su un massimale di 5.000 euro.

Dal 2025 salvo ulteriori proroghe è previsto un rientro nell'aliquota del 36% del bonus casa, ecobonus e sismabonus mentre nessuna previsione è stata introdotta per bonus mobili, eco sisma bonus e bonus verde per il 2025.

# BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il bonus barriere architettoniche offre una detrazione fiscale del **75%** delle spese sostenute, ripartita per gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo calcolata su un ammontare complessivo basato sulla tipologia dell'edificio interessato, in particolare:

- 50.000 € per edifici unifamiliari o unità immobiliari indipendenti con accessi autonomi;
- 40.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari plurifamiliari che vanno da un minimo di 2 a 8 unità;
- 30.000 € moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici condominiali con più di 8 unità.

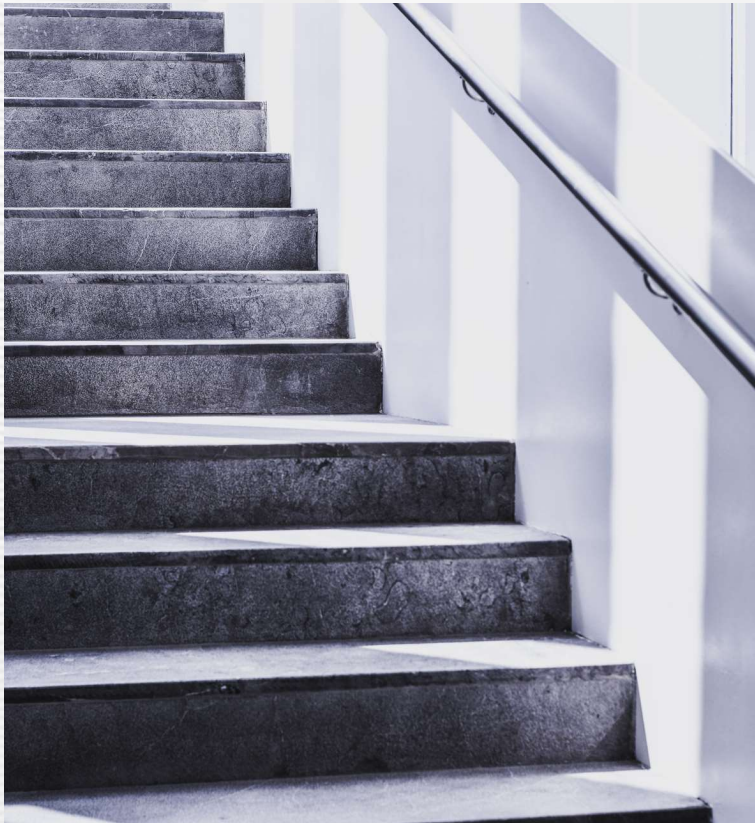


# I beneficiari

È possibile usufruire della detrazione fino al 31 dicembre 2025 nella misura del 75% e possono beneficiarie del bonus barriere architettoniche i seguenti soggetti:

- persone fisiche;
- esercenti;
- professionisti;
- enti pubblici ed enti privati che non svolgono attività commerciale;
- società semplici;
- associazioni tra professionisti;
- soggetti con reddito d'impresa.





# Interventi ammessi

---

L'art. 3 del dl 212/2023 sancisce che a partire dal **1° gennaio 2024**, il bonus è disponibile solo per interventi specifici, tra cui l'installazione e la modifica di **scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici**.

Questo significa che interventi diversi da quelli sopra elencati non saranno più ammissibili per il bonus. L'obiettivo è concentrare l'agevolazione su misure direttamente connesse all'abbattimento delle barriere architettoniche, garantendo un impiego più mirato delle risorse.





Inoltre alcuni interventi precedentemente ammissibili, ora **sono stati esclusi dal bonus**. In particolare, non sarà più possibile includere nell'agevolazione interventi relativi all'automazione di:

- porte;
- tapparelle;
- saracinesche;
- imposte;
- persiane automatiche.

Mentre per coloro che in data antecedente all'entrata in vigore del dl 212/2023, abbiano presentato una serie di documentazioni o abbiano iniziato i lavori, il decreto prevede una salvaguardia per i **lavori in corso** e i **contratti che hanno già previsto un versamento di acconto** prima dell'entrata in vigore delle nuove regole.

Per coloro che hanno rispettato tale circostanza, il Bonus Barriere Architettoniche 2024, oltre a coprire gli interventi per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, copre anche una vasta gamma di interventi finalizzati a rendere gli edifici più accessibili.

# Documenti da conservare

Per usufruire del bonus in esame è importante conservare tutta la documentazione, tra cui:

- fatture o ricevute fiscali;
- autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile;
- dichiarazione dell'amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, documentazione inerente alla spesa sostenuta;
- codice fiscale del condominio minimo, in mancanza si dovrà conservare la documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto all'agevolazione;
- autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio;
- documentazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Il consiglio per conservare ordinatamente e in modo sicuro tutta la documentazione è quello di usare una piattaforma documentale online (incloud).



---

L'art. 3 del dl 212/2023 sancisce che a partire **dal 1° gennaio 2024, non sarà più possibile usufruire delle opzioni di sconto in fattura o cessione del credito** per questa detrazione fiscale.

**Fanno eccezione (fino alla data del decreto di cui al comunicato del Consiglio dei Ministri del 26/03/24):**

- i **condomini**, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- le **persone fisiche**, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente:
  - sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare;
  - abbia adibito la stessa unità immobiliare ad abitazione principale;
  - abbia un reddito di riferimento non superiore a **15.000 euro**. Tale requisito reddituale non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è **presente un soggetto in condizioni di disabilità** accertata.



# SUPERBONUS



Dal 1 gennaio 2024 si è aperta una nuova “epoca” per il comparto della ristrutturazione edilizia agevolata. Terminato il superbonus con aliquota maggiorata al 90/110%, per tutto il 2024 alcuni soggetti beneficiari potranno utilizzare il bonus 70% previsto dall’art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio). Nel suo ultimo anno di utilizzo (il 2025) il superbonus avrà l’aliquota ridotta al 65%.

Dal 2024 infatti non sarà più possibile avviare interventi di superbonus che riguardano edifici unifamiliari o unità immobiliari con accesso autonomo e indipendenza funzionale, mentre sono concessi quelli eseguiti:

- dai condomini (anche minimi);
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- da Onlus, AdV e APS;

con aliquota al **70%** da applicare alle spese sostenute nel **2024** e **65%** con riferimento alle spese sostenute nel **2025**.

# SUPERBONUS



Chiarito l'orizzonte temporale e i soggetti beneficiari del bonus 70%, occorre fare la dovuta attenzione alle regole che sottendono:

- il regime edilizio per l'avvio degli interventi di superbonus; (la c.d. CILAS)
- alcune regole che riguardano tutti gli interventi che beneficiano delle agevolazioni fiscali (Durc e attestazione SOAS).

Tutti gli interventi di superbonus che non prevedono la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio devono essere considerati “manutenzione straordinaria” e sono realizzabili mediante la presentazione di una particolare CILA.

Stiamo parlando di **un obbligo**, il superbonus infatti decade in caso di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni del rispetto dei requisiti minimi.



## SUPERBONUS

Ovviamente CILAS a parte, restano ferme le regole edilizia a cui è soggetto qualsiasi intervento su una costruzione esistente.

L'avvio di un intervento di superbonus su un immobile privo della conformità edilizia e urbanistica comporta l'inefficacia della comunicazione stessa e la possibilità che il Comune intervenga con un provvedimento di sospensione del cantiere.

La conferma è arrivata da due interventi della giurisprudenza:

- [l'ordinanza n. 128 del 13 marzo 2023](#) del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto;
- [la sentenza n. 75 del 3 gennaio 2024](#) del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania.



## SUPERBONUS

Entro la fine dell'anno in corso dovranno concludere i lavori i condomini che intendono beneficiare della **detrazione al 70 per cento**.

Per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2025, infatti, l'agevolazione verrà ulteriormente ridotta e passerà al 65 per cento.



## Anche il Bonus Anti Sismico scade alla fine del 2024

Fino al **31 dicembre 2024** sarà possibile accedere alle detrazioni fiscali tramite la classificazione del rischio sismico. Tramite la classificazione viene introdotta la premialità e la detrazione aumenta in funzione dell'efficacia dell'intervento in un range che va dal 70 all' 85% sulle spese effettuate per migliorare strutturalmente il proprio immobile, nello specifico è possibile fruire delle seguenti percentuali di detrazione:

- 50% per interventi strutturali senza miglioramento delle classi di rischio sismico;
- 70% per interventi che riducano di una classe di rischio dell'immobile;
- 80% per interventi che riducano di due o più classi di rischio dell'immobile;
- 75% per interventi su parti comuni di edifici condominiali che riducano di una classe di rischio dell'immobile;
- 85% per interventi su parti comuni di edifici condominiali che riducano di due o più classi di rischio dell'immobile.

Il bonus riguarda tutti gli immobili di tipo abitativo (anche seconde case) e quelli produttivi. Gli immobili devono ricadere nelle zone sismiche 1, 2 e 3.



# Manutenzione straordinaria

Senza il fondo speciale di riserva obbligatoria la delibera è nulla

Rif. normativo: articolo 1135 1° comma, numero 4 del Codice Civile.

Tutela in primo luogo la corretta gestione condominiale e, in secondo luogo, i singoli condòmini in relazione alle pretese dei terzi creditori.

L'approvazione di lavori straordinari, senza la previa costituzione di un fondo speciale, rende nulla la delibera assembleare.

Ma attenzione: si ritiene che la nullità possa essere eccepita solo da parte di uno o più dei soggetti tutelati dalla norma in esame, quindi da uno o più condòmini e non da parte di soggetti terzi, come potrebbe essere l'Agenzia delle Entrate ad esempio, a scopo di contestazione e ripresa di detrazioni fruite per i lavori straordinari.

La specialità del fondo consiste nel fatto che lo stesso non può essere utilizzato dall'amministratore se non per la destinazione decisa dai condòmini e che deve essere istituito solo per gli specifici motivi deliberati dall'assemblea.

Nell'ambito della gestione del condominio sono individuabili diversi fondi, dalle origini e dalle finalità differenti.

Il fondo per i lavori straordinari è d'obbligo, sotto pena di nullità della relativa delibera (Tribunale di Milano 6132/17 Cassazione 9388/23), di costituirlo qualora si deliberano opere straordinarie o innovazioni, nel limite dei singoli pagamenti dovuti nel caso i lavori si eseguano in base al loro progressivo stato di avanzamento (Dl 145/13).

La costituzione obbligatoria si intende solo sotto il profilo contabile e non già come materiale versamento della provvista da parte dei condòmini (Tribunale Roma 4459/2020).



# Grazie per l'attenzione!

✉ [a.bergamelli@studioparolini.it](mailto:a.bergamelli@studioparolini.it)

 **STUDIO  
PAROLINI**  
COMMERCIALISTI