

Redazione del rendiconto afferente ai lavori straordinari relativi al credito d'imposta (super bonus 110%) e la sua contabilità.

DI COSA CI OCCUPEREMO NEL MODULO CONTABILE-FISCALE DI CUI AL PUNTO 5 ?

DI COME EFFETTUARE LE REGISTRAZIONI CONTABILI NEI NOSTRI
SOFTWARE GESTIONALI CONSIDERANDO 3 IPOTESI:

- Detrazione 110% in capo ai condòmini
 - Sconto in fattura
 - Cessione del credito

In questa parte del modulo contabile-fiscale ci occuperemo di vedere come poter effettuare le registrazioni nei nostri software gestionali considerando tre ipotesi: la prima ipotesi è quella in cui i condòmini sostengono la spesa e detraggono la stessa, quindi beneficiano loro della detrazione al 110%; la seconda ipotesi è quella che prevede lo sconto in fattura, quindi i condòmini non sostengono la spesa, perché la ditta esecutrice dei lavori beneficerà della detrazione al 110% oppure cederà il credito; infine la terza ipotesi è quella della cessione del credito direttamente a terzi (una società finanziaria ad esempio).

Detrazione 110% in capo ai condòmini

 Bilancio preventivo per tabella Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. - ()			Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%" Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021	
TAB. PROPRIETÀ			Importi	Totali
LAVORI ECOBONUS 110% / Cappotto termico - Ditta Garibaldi (IVA compresa)			-230.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Pannelli solari - Ditta Cavour (IVA compresa)			-20.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Caldaia - Ditta Mazzini (IVA compresa)			-50.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Incarico tecnico - Ing. Ceci (cassa compresa)			-6.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Compenso amministratore 2% - Dott. Paglione (IVA compresa)			-6.120,00	-312.120,00
TOTALE				-312.120,00
Totale gestione			-312.120,00	
Saldo finale (Euro)			-312.120,00	

Cominciamo dalla prima ipotesi e cioè l'ipotesi in cui la spesa viene interamente sostenuta dai condòmini, i quali beneficiano direttamente della detrazione del 110% nella loro dichiarazione dei redditi. Quindi redigiamo un bilancio preventivo dove andremo ad inserire tutti i costi come da contratto da appalto nel caso delle ditte esecutrici degli interventi e come da incarico nel caso della prestazione da parte dell'ingegnere che si occupa della direzione lavori. Nella nostra ipotesi avremo interventi relativi al cappotto termico, l'installazione di pannelli solari e l'installazione della

caldaia; avremo, inoltre, il compenso dell'ingegnere che seguirà i lavori e che sarà responsabile della sicurezza e infine avremo il compenso dell'amministratore. Per semplicità non abbiamo inserito altri costi, quali le varie autorizzazioni richieste alla Pubblica Amministrazione. Abbiamo, dunque, un preventivo di spesa di 312.120,00 €.

Detrazione 110% in capo ai condòmini



Prospetto Rate

Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. 0123456789

Via Tricolore - 00100 Roma (RM)

		Preventivo di gestione	Saldi fine es. prec.	Totale preventivo	Rata n. 1 01/01/2021	Rata n. 2 01/02/2021
1. VERDI	A1 (Pr)	-107.057,16	0,00	-107.057,16	8.921,43	8.921,43
2. BIANCHI	A2 (Pr)	-140.766,12	0,00	-140.766,12	11.730,51	11.730,51
3. ROSSI	A3 (Pr)	-64.296,72	0,00	-64.296,72	5.358,06	5.358,06
Totale (Euro)		-312.120,00	0,00	-312.120,00	26.010,00	26.010,00

Dopo aver redatto il bilancio preventivo calcoleremo le rate che i condòmini dovranno pagare e quindi invieremo loro questo prospetto insieme al bilancio preventivo. Per semplicità abbiamo creato un prospetto pari a 12 rate contenente rate tutte uguali. In genere le rate vengono modulate sulla base di quanto indicato nel contratto di appalto con la ditta o con le ditte che svolgeranno i lavori: quindi di solito viene dato un acconto e poi si può procedere a stato avanzamento lavori oppure su base mensile oppure in base ad altri criteri.

I condòmini, invece, pagheranno le loro rate con bonifico, assegno oppure mediante bollettino postale (nel caso di condominio intestatario di conto corrente postale) o mediante MAV (nel caso di condominio intestatario di conto corrente bancario).

Detrazione 110% in capo ai condòmini



Ricevuta di versamento

Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc.

- ()

Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%"

Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

Importo

Descrizione

Ricevuto da

€ 64.296,72 (sessantaquattromiladuecentonovantasei/72)

Bonifico

Rata n. 1, Rata n. 2, Rata n. 3, Rata n. 4, Rata n. 5, Rata n. 6, Rata n. 7, Rata n. 8, Rata n. 9, Rata n. 10, Rata n. 11, Rata n. 12

3. ROSSI (unità A3)

Data

Prot.

01/06/2021

R4


 L'Amministratore

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1103, comma 2°, c.c. il pagamento di una qualunque delle rate viene imputato sempre a quelle precedentemente scadute.

Come in tutti i bilanci sia ordinari che straordinari, quando il condomino paga riceverà la sua ricevuta di versamento. Abbiamo ipotizzato per semplicità che il signor Rossi abbia pagato le 12 rate tutte insieme; normalmente, ad ogni pagamento delle rate in scadenza viene emessa una singola ricevuta.

Detrazione 110% in capo ai condòmini



Bilancio consuntivo per tabella

Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc.

- ()

Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%"

Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

	Importi	Totali
TAB. PROPRIETÀ		
LAVORI ECOBONUS 110% / Cappotto termico - Ditta Garibaldi (IVA compresa)	-230.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Pannelli solari - Ditta Cavour (IVA compresa)	-20.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Caldaia - Ditta Mazzini (IVA compresa)	-50.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Incarico tecnico - Ing. Ceci (cassa compresa)	-6.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Compenso amministratore 2% - Dott. Paglione (IVA compresa)	-6.120,00	-312.120,00
TOTALE		-312.120,00

Totale gestione	-312.120,00
Rate versate	312.120,00
Saldo finale (Euro)	0,00

Quando i lavori saranno finiti, verrà redatto il bilancio consuntivo: per semplicità abbiamo ipotizzato che il preventivo coincide esattamente con il consuntivo, consuntivo che verrà portato in assemblea per l'approvazione.

Detrazione 110% in capo ai condòmini



 GESTIONE CONDOMINIALE

Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc.

- ()

Esercizio straordinario "GESTIONE
LAVORI ECOBONUS 110%"

Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

Palazzina 1

		TAB. PROPRIETÀ		Totale gestione	Rate versate	Saldo finale
		mil.				
A1 1. VERDI	Pr	-107.057,16	343	-107.057,16	107.057,16	0,00
A2 2. BIANCHI	Pr	-140.766,12	431	-140.766,12	140.766,12	0,00
A3 3. ROSSI	Pr	-64.296,72	206	-64.296,72	64.296,72	0,00
TOTALE COMPLESSIVO		-312.120,00	1000	-312.120,00	312.120,00	0,00

Il bilancio consuntivo viene accompagnato dal consuntivo ripartito per unità anagrafica, ossia per immobile (ma si potrebbe ripartire anche per condòmino). Il consuntivo ripartito per unità anagrafica verrà allegato al bilancio consuntivo e consegnato ai condòmini insieme al verbale di approvazione del bilancio consuntivo stesso.

Detrazione 110% in capo ai condòmini

 Lista movimenti in detrazione Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. - ()						
Data	Data pag.	Importo	Protoc.	Descrizione	Esercizio	Fornitore
01/01/2021	01/01/2021	-230.000,00	G1	Interventi per realizzazione cappotto termico	GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	GARBALDI
01/01/2021	01/01/2021	-20.000,00	G2	Interventi per realizzazione cappotto termico	GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	CAVOUR
01/01/2021	01/01/2021	-60.000,00	G3	Interventi per realizzazione cappotto termico	GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	MAZZINI
01/01/2021	01/01/2021	-4.000,00	G4	Incasso tecnico per predisposizione pratica Emissioni 110%	GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	ING. GECI (TEST)
Totale		-304.000,00				

L'Amministratore
 Amm.ne Dott. Claudio Pagione


Le spese condominiali che danno diritto ad una detrazione fiscale devono essere comunicate all'Agenzia delle entrate telematicamente, ragion per cui tutti i gestionali forniscono una lista dei movimenti che include solo le spese che consentono ai condòmini di beneficiare della detrazione al 110%. Nel nostro prospetto abbiamo, dunque, una lista di movimenti che non sono altro che le spese che abbiamo visto nel nostro consuntivo, ad eccezione dei compensi straordinari dell'amministratore, in quanto la normativa fiscale ci dice che i compensi dell'amministratore non

vanno inseriti tra le spese straordinarie che danno diritto alla detrazione fiscale, dal momento che si tratta di spese per compensi non strettamente inerenti i lavori straordinari, dal momento che rientrano tra le spese amministrative.

Un escamotage che alcuni utilizzano per includere anche le spese dell'amministratore tra quelle che danno diritto alla detrazione, è quello di dare all'amministratore questi compensi in qualità di responsabile della sicurezza. In tal caso non sarà l'ingegnere responsabile della sicurezza, ma l'amministratore.

Detrazione 110% in capo ai condòmini

Comunicazioni spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

Dati relativi al file 0123456789_TRICOLORE.Cmd

Dati identificativi dell'amministratore - Persona fisica

Codice fiscale **PGLCLD73C18H501J**

Denominazione **PAGLIONE CLAUDIO**

Comune domicilio fiscale **ROMA** Provincia domicilio fiscale **RM**

Dati del condominio

Codice fiscale **0123456789**

Codice catastale di ubicazione **H501**

Dati dell'invio

Tipologia di invio **Invio ordinario**

Anno di riferimento **2021**

Dati relativi al soggetto che assume l'impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario che effettua la trasmissione **PGLCLD73C18H501J**

Impegno a trasmettere in via telematica la comunicazione **Comunicazione predisposta da chi effettua l'invio**

Dati riepilogativi del file

Numero di interventi **1**

Numero di quote **3**

Passiamo ad analizzare la struttura della comunicazione che viene inviata telematicamente all'Agenzia delle entrate. In tale comunicazione vanno indicati i dati del condominio (codice fiscale) e il luogo di ubicazione del condominio (nel nostro caso è Roma e quindi codice H501); vanno indicati i dati dell'amministratore (codice fiscale, nome e cognome e domicilio); vanno indicati la tipologia di invio e l'anno di sostenimento della spesa straordinaria (l'invio può essere ordinario, come nel nostro caso, perché fatto nei termini, ossia entro fine febbraio dell'anno successivo; può essere sostitutivo, se sostituisce un precedente invio e può essere di annullamento, nel caso appunto di annullamento di un precedente invio); c'è la parte relativa alla trasmissione del file (nel mio caso essendo io commercialista, oltre che amministratore, posso inviare io la comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate per cui è stato indicato il mio codice fiscale; bisogna poi indicare chi ha predisposto la comunicazione, se chi la invia oppure terze persone); viene poi indicato il numero di interventi (nel nostro caso abbiamo un solo intervento, però potevano essere anche tre, visto che il condominio ha proceduto ad effettuare i lavori sul cappotto termico, la sostituzione della caldaia e l'installazione dei pannelli solari); infine vengono indicate le quote, ossia il numero dei soggetti che hanno beneficiato della detrazione (nel nostro caso tre condòmini).

Detrazione 110% in capo ai condòmini

Dati intervento

Progressivo **1**

Tipo **Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (detrazione del 110%)**

Prosecuzione **Iniziato nell'anno di riferimento**

Progressivo edificio **1**

Spese effettuate con bonifico **€ 306.000,00** Spese effettuate con modalità differenti **€**

Dati unità immobiliare

Unità abitativa - Numero unità immobiliari **1**

Tipo Immobile **Fabbricato**

Sezione urbana/Comune catastale **H501** Foglio **572** Num. particella **249** Estensione Subalterno **1**

Dati del soggetto a cui è stata attribuita la spesa

Codice fiscale **VRDMRA73C18H501P** Tipo Soggetto **Proprietario**

Importo spesa **€ 104.958,00**

Pagamento interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento

Vediamo come si compilano ora i singoli moduli, ossia per ogni condomino noi avremo un modulo. Innanzitutto, c'è una sezione che riguarda i dati dell'intervento: per semplicità abbiamo inserito un unico intervento, ma in realtà ne avremmo potuti inserire tre (cappotto termico, pannelli solari e caldaia); per cui ci sarebbero stati in tal caso progressivo 1, progressivo 2 e progressivo 3, ma per semplicità abbiamo messo solamente un intervento (somma 306.000 €). Va poi specificato se si tratta di un intervento iniziato nell'anno di riferimento oppure in anni precedenti (abbiamo messo iniziato nell'anno di riferimento, perché abbiamo ipotizzato che sia iniziato e si sia concluso nell'anno di riferimento). Va indicato il progressivo dell'edificio: nel nostro caso abbiamo ipotizzato che sia un solo immobile e quindi abbiamo indicato 1; se fossero stati più immobili, avremmo avuto 1 in questo modulo e poi 2 in un altro modulo e così via. Va poi indicata la quota parte di spese effettuate con bonifico (nel nostro caso 306.000, cioè tutte pagate con bonifico); vi sono spese, come quelle pagate alla pubblica amministrazione per le varie autorizzazioni che non necessitano del bonifico. Poi occorre indicare i dati riguardanti l'unità immobiliare del singolo condomino: per semplicità abbiamo ipotizzato che ogni condòmino abbia solo un appartamento e quindi numero di unità immobiliari 1, ma in caso di 1 pertinenza, avremmo avuto 2 ; bisogna indicare il tipo di immobile che nel nostro caso è fabbricato, ma la scelta è fra fabbricato e terreno; occorre poi inserire i dati catastali dell'immobile per il quale si beneficia della detrazione. C'è una terza sezione che riguarda i dati del soggetto a cui viene attribuita la spesa, cioè il condòmino: il suo codice fiscale, che tipo di soggetto (se il proprietario oppure titolare di altro diritto reale oppure se trattasi di un altro soggetto), l'importo della spesa sostenuta dal condòmino e infine se il pagamento è stato interamente corrisposto nell'anno di riferimento o meno.

Detrazione 110% in capo ai condòmini

Dati intervento

Progressivo **1**

Tipo **Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (detrazione del 110%)**

Prosecuzione **Iniziato nell'anno di riferimento**

Progressivo edificio **1**

Spese effettuate con bonifico **€ 306.000,00** Spese effettuate con modalità differenti **€**

Dati unità immobiliare

Unità abitativa - Numero unità immobiliari **1**

Tipo Immobile **Fabbricato**

Sezione urbana/Comune catastale **H501** Foglio **572** Num. particella **249** Estensione Subalterno **2**

Dati del soggetto a cui è stata attribuita la spesa

Codice fiscale **BNCMRA73C18H501Z** Tipo Soggetto **Proprietario**

Importo spesa **€ 138.006,00**

Pagamento interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento

Questo è il modulo del secondo condòmino, che come vediamo è identico al precedente, con l'eccezione del subalterno e ovviamente del codice fiscale e dell'importo della spesa a lui attribuita.

Detrazione 110% in capo ai condòmini

Dati intervento

Progressivo **1**

Tipo **Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (detrazione del 110%)**

Prosecuzione **Iniziato nell'anno di riferimento**

Progressivo edificio **1**

Spese effettuate con bonifico **€ 306.000,00** Spese effettuate con modalità differenti **€**

Dati unità immobiliare

Unità abitativa - Numero unità immobiliari **1**

Tipo Immobile **Fabbricato**

Sezione urbana/Comune catastale **H501** Foglio **572** Num. particella **249** Estensione Subalterno **3**

Dati del soggetto a cui è stata attribuita la spesa

Codice fiscale **RSSMRA73C18H501T** Tipo Soggetto **Proprietario**

Importo spesa **€ 63.036,00**

Pagamento interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento

Poi abbiamo il terzo modulo che identifica il terzo condomino e anche qui l'unica differenza è costituita dal subalterno, dal codice fiscale e dall'importo della spesa a lui attribuita.

Detrazione 110% in capo ai condòmini

SPERATA - AG

VERDI MARCO
Via Tricolore
00100 Roma RM
VRDMRA73C18H801P

OGGETTO: Certificazione detrazione ristrutturazione 110%

Gentile Sig. VERDI MARCO,

Il sottoscritto Pagione Claudio nato a ROMA (RM) il 16/03/1973, cod. fisc. POLCLD73C18H501P, in qualità di amministratore pro-tempore del Condominio **CONDominio TRICOLORE** sito in Via Tricolore - C.F. 0123456789, e sulla base delle informazioni da Lei fornite a codesta amministrazione condominiale, comunica le quote di sua spettanza e di cui può beneficiare ai fini delle agevolazioni fiscali sugli interventi di ristrutturazione e manutenzione sulle parti comuni dell'edificio eseguiti nell'anno 2021.

Unità	Dati catastali	Pertinenze
A1		

Esercizio - Tipo di intervento	Unità	Quota
Es. PALAZZO 1 - GESTIONE LAVORO ECOBONUS 110% - ECOBONUS - detrazione al 110 per cento	A1	€ 104.358,00

L'amministratore, oltre all'invio della comunicazione all'agenzia delle entrate, deve consegnare al condomino una certificazione dalla quale si evince qual è la spesa in capo a quel condomino per la quale può beneficiare della detrazione (nel nostro caso detrazione 110%). Inoltre, la certificazione deve contenere i dati del condòmino e del condominio.

Detrazione 110% in capo ai condòmini

E ATTESTA

di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti per poter usufruire dell'agevolazione fiscale e di essere in possesso della documentazione originale giustificativa (fatture fornitori, contabili bancarie dei bonifici, tabelle di riparto delle spese, elaborati tecnici, ecc), disponibile per eventuali controlli.

Si ricorda che l'importo effettivo di cui Lei può beneficiare fiscalmente potrebbe dipendere da ulteriori valutazioni delle restanti condizioni previste dalla legge e di cui il sottoscritto non può essere a conoscenza.

Si rilascia la presente per gli usi consentiti dalla legge.

L'Amministratore
Cludio Pagione

Amministratore Dott. Claudio Pagione iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e dei Revisori Contabili
Via Pompei, 4/6 - 00185 Roma - tel. 06 5199 5546 - e-mail cludio.pagione@uniroma2.it - sito web www.pagioneclaudio.it
Attestato redatto in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.03.2012, G.U. 26.03.2012

Nella certificazione inoltre l'amministratore deve attestare di aver adempiuto a tutti gli obblighi di legge per poter beneficiare dell'agevolazione fiscale del 110% ed deve attestare inoltre di essere in possesso della documentazione originale giustificativa della spesa (fatture, bonifici, tabelle di ripartizione della spesa, verbale assembleare, contratto di appalto, autorizzazioni, ecc.). Infine l'amministratore attesta che il condomino ha diritto alla detrazione del 110%, ma che dovrà valutare lui se e in che misura potrà beneficiarne nella sua dichiarazione dei redditi.

Sconto in fattura

 Bilancio preventivo per tabella Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. - ()			Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%" Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021	
TAB. PROPRIETÀ		Importi	Totali	
LAVORI ECOBONUS 110% / Cappotto termico - Ditta Garibaldi (IVA compresa)		-230.000,00		
LAVORI ECOBONUS 110% / Pannelli solari - Ditta Cavour (IVA compresa)		-20.000,00		
LAVORI ECOBONUS 110% / Caldaia - Ditta Mazzini (IVA compresa)		-50.000,00		
LAVORI ECOBONUS 110% / Incarico tecnico - Ing. Ceci (cassa compresa)		-6.000,00		
LAVORI ECOBONUS 110% / Compenso amministratore 2% - Dott. Paglione (IVA compresa)		-6.120,00	-312.120,00	
TOTALE			-312.120,00	
Totale gestione		-312.120,00		
Saldo finale (Euro)		-312.120,00		

Adesso passiamo alla seconda ipotesi, cioè all'ipotesi dello sconto in fattura: in questa seconda ipotesi abbiamo considerato per semplicità gli stessi dati della prima ipotesi e quindi il bilancio preventivo sarà identico al precedente.

Sconto in fattura

 Prospetto Rate Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. 0123456789 Via Tricolore - 00100 Roma (RM)						
		Preventivo di gestione	Saldi fine es. prec.	Totale preventivo	Rata n. 1 01/01/2021	Rata n. 2 01/02/2021
1. VERDI	A1 (Pr)	-107.057,16	0,00	-107.057,16	8.921,43	8.921,43
2. BIANCHI	A2 (Pr)	-140.766,12	0,00	-140.766,12	11.730,51	11.730,51
3. ROSSI	A3 (Pr)	-64.296,72	0,00	-64.296,72	5.358,06	5.358,06
Totale (Euro)		-312.120,00	0,00	-312.120,00	26.010,00	26.010,00

Idem per il prospetto rate. Tuttavia, la differenza in questo caso rispetto alla prima ipotesi è che da parte dei condòmini non ci sarà nessun esborso di denaro, per cui questo prospetto servirà solo ad avere contezza di quanta parte di spesa viene attribuita a ciascuno di essi.

Sconto in fattura

		Ricevuta di versamento	
Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc.		Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%"	
- ()		Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021	
Importo	€ 64.296,72	(sessantaquattromiladuecentonovantasei/72) Contanti (versamento fittizio sconto in fattura)	
Descrizione	Rata n. 1, Rata n. 2, Rata n. 3, Rata n. 4, Rata n. 5, Rata n. 6, Rata n. 7, Rata n. 8, Rata n. 9, Rata n. 10, Rata n. 11, Rata n. 12	Data	01/01/2021
Ricevuto da	3. ROSSI (unità A3)	Prot.	R3
			
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1193, comma 2°, c.c. il pagamento di una qualsiasi delle rate viene imputato sempre a quelle precedentemente scadute.		L'Amministratore	

Idem per le ricevute di versamento. Tuttavia, anche in questo caso, la ricevuta serve solo ad indicare che la quota è stata incassata in maniera fittizia. Tale espediente serve a chiudere il bilancio.

Sconto in fattura

 Bilancio consuntivo per tabella Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. - ()		Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%" Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021	
TAB. PROPRIETÀ LAVORI ECOBONUS 110% / Cappotto termico - Ditta Garibaldi (IVA compresa) LAVORI ECOBONUS 110% / Pannelli solari - Ditta Cavour (IVA compresa) LAVORI ECOBONUS 110% / Caldaia - Ditta Mazzini (IVA compresa) LAVORI ECOBONUS 110% / Incarico tecnico - Ing. Ceci (cassa compresa) LAVORI ECOBONUS 110% / Compenso amministratore 2% - Dott. Paglione (IVA compresa)		Importi -230.000,00 -20.000,00 -50.000,00 -6.000,00 -6.120,00	Totali -312.120,00
TOTALE			-312.120,00
Totale gestione		-312.120,00	
Rate versate		312.120,00	
Saldo finale (Euro)		0,00	

Anche il bilancio consuntivo è identico a quello della prima ipotesi e in questo caso, avendo indicato dei pagamenti di rate fittizi da parte dei condòmini, potrà essere chiuso e presentato in assemblea per l'approvazione.

Sconto in fattura

 Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. - ()		Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%" Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021	
Palazzina I		TAB. PROPRIETÀ mil.	Totale gestione Rate versate Saldo finale
A1 1. VERDI	Pr	-107.057,16 343	-107.057,16 107.057,16 0,00
A2 2. BIANCHI	Pr	-140.766,12 431	-140.766,12 140.766,12 0,00
A3 3. ROSSI	Pr	-64.296,72 206	-64.296,72 64.296,72 0,00
TOTALE COMPLESSIVO		-312.120,00 1000	-312.120,00 312.120,00 0,00

Anche il bilancio consuntivo ripartito per unità immobiliare è identico a quello della precedente ipotesi.

Sconto in fattura



Estratto conto risorsa

Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc.

- 0 -

Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%"

Risorsa "Cassa contanti" dal 01/01/2021 al 31/12/2021

Pagamento	Prov. Esercizio	Descrizione	Documento / Pagamento	Subtot.	Importo	Saldo
01/01/2021	R1. GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	1. VERDE (A1) - Rate n. 1, Rate n. 2, Rate n. 3, Rate n. 4, Rate n. 5, Rate n. 6, Rate n. 7, Rate n. 8, Rate n. 9, Rate n. 10, Rate n. 11, Rate n. 12	Contanti (versamento 5520 sconto in fattura)		107.007,76	107.007,76
01/01/2021	R2. GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	2. BIANCHI (A2) - Rate n. 1, Rate n. 2, Rate n. 3, Rate n. 4, Rate n. 5, Rate n. 6, Rate n. 7, Rate n. 8, Rate n. 9, Rate n. 10, Rate n. 11, Rate n. 12	Contanti (versamento 5520 sconto in fattura)		140.798,12	247.805,88
01/01/2021	R3. GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	3. ROSSI (A3) - Rate n. 1, Rate n. 2, Rate n. 3, Rate n. 4, Rate n. 5, Rate n. 6, Rate n. 7, Rate n. 8, Rate n. 9, Rate n. 10, Rate n. 11, Rate n. 12	Contanti (versamento 5520 sconto in fattura)		64.296,72	312.102,60
01/01/2021	G1. GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	Interventi per realizzazione cappotto termico (GABBIALE)	Fatt. 001/2021		-230.000,00	82.102,60
01/01/2021	G2. GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	Interventi per realizzazione cappotto termico (CAVALLO)	Fatt. 001/2021		-20.000,00	62.102,60
01/01/2021	G3. GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	Interventi per realizzazione cappotto termico (BAZZONE)	Fatt. 001/2021		-50.000,00	12.102,60
01/01/2021	G4. GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	Incasso tecnico per predisposizione pratica Ecobonus 110% (ING. CECI TEST)	Fatt. 001/2021		-6.000,00	6.102,60
01/01/2021	G5. GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	Compensi ammortamento 2% (DOTT. PAGLIONE TEST)	Fatt. 001/2021		-6.100,00	0,00
SALDO FINALE al 31/12/2021 (entrata 312.102,60 - uscite 312.102,60)						0,00

Nel prospetto della risorsa cassa contanti vediamo che emerge un saldo finale pari a zero e questo a dimostrazione che il bilancio si è chiuso, perché tutte le rate sono state pagate dai condòmini e tutte le fatture sono state pagate dall'amministratore, ma in maniera fittizia, visto che i gestionali per la contabilità dei condomìni non contempla in maniera esaustiva il criterio della partita doppia.

Sconto in fattura

Comunicazioni spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

Dati relativi al file 0123456789_TRICOLORE.Cmd

Dati identificativi dell'amministratore - Persona fisica

Codice fiscale **PGLCLD73C18H501J**

Denominazione **PAGLIONE CLAUDIO**

Comune domicilio fiscale **ROMA** Provincia domicilio fiscale **RM**

Dati del condominio

Codice fiscale **0123456789**

Codice catastale di ubicazione **H501**

Dati dell'invio

Tipologia di invio **Invio ordinario**

Anno di riferimento **2021**

Dati relativi al soggetto che assume l'impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario che effettua la trasmissione **PGLCLD73C18H501J**

Impegno a trasmettere in via telematica la comunicazione **Comunicazione predisposta da chi effettua l'invio**

Dati riepilogativi del file

Numero di interventi **1**

Numero di quote **3**

Sconto in fattura

Dati intervento

Progressivo **1**

Tipo **Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (detrazione del 110%)**

Prosecuzione **Iniziato nell'anno di riferimento**

Progressivo edificio **1**

Spese effettuate con bonifico **€ 306.000,00** Spese effettuate con modalità differenti **€**

Dati unità immobiliare

Unità abitativa - Numero unità immobiliari **1**

Tipo Immobile **Fabbricato**

Sezione urbana/Comune catastale **H501** Foglio **572** Num. particella **249** Estensione Subalterno **1**

Dati del soggetto a cui è stata attribuita la spesa

Codice fiscale **VRDMRA73C18H501P** Tipo Soggetto **Proprietario**

Importo spesa **€ 104.958,00**

Pagamento interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento

Sconto in fattura

Lista Cessionari o Fornitori del Soggetto con Codice Fiscale VRDMRA73C18H501P

Tipo Immobile **Fabbricato**

Sezione urbana/Comune catastale **H501** Foglio **572** Num. particella **249** Estensione Subalterno **1**

Codice fiscale	Denominazione	Importo credito/sconto	Credito/Sconto accettato	Data consenso/conferma
04152670727	GARIB.-CAV-MAZ	104958	Credito/Sconto accettato	31/12/2021

Ed anche nell'ipotesi di sconto in fattura andrà inviata all'agenzia delle entrate la comunicazione telematica inerente le spese che danno diritto alla detrazione del 110%: anche in questo caso la comunicazione è pressoché identica all'ipotesi di detrazione diretta da parte dei condòmini con l'eccezione dell'ultimo modulo in cui viene indicato che il condòmino ha usufruito dello sconto in fattura.

Quindi questa comunicazione differisce dalla precedente solamente per l'ultimo modulo, nel si deve comunicare che il condomino ha chiesto lo sconto in fattura e che questo sconto è stato accettato: pertanto, indicheremo che trattasi di fabbricato (non terreno), indicheremo i dati catastali dell'immobile del condomino che beneficia dello sconto in fattura e i dati della ditta che acconsente allo sconto in fattura con l'importo dello sconto e con l'indicazione che lo sconto è stato accettato e in che data. Questo modulo vale per ogni condomino.

Cessione del credito



Bilancio preventivo per tabella

Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc.

- ()

Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%"

Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

	Importi	Totali
TAB. PROPRIETÀ		
LAVORI ECOBONUS 110% / Cappotto termico - Ditta Garibaldi (IVA compresa)	-230.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Pannelli solari - Ditta Cavour (IVA compresa)	-20.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Caldaia - Ditta Mazzini (IVA compresa)	-50.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Incarico tecnico - Ing. Ceci (cassa compresa)	-6.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Compenso amministratore 2% - Dott. Paglione (IVA compresa)	-6.120,00	-312.120,00
TOTALE		-312.120,00

Totale gestione	-312.120,00
Saldo finale (Euro)	-312.120,00

Ed ora passiamo alla terza ipotesi, ossia all'ipotesi della cessione del credito: il bilancio preventivo è identico a quello delle ipotesi precedenti.

Cessione del credito

 Prospetto Rate Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. 0123456789 Via Tricolore - 00100 Roma (RM)						
		Preventivo di gestione	Saldi fine es. prec.	Totale preventivo	Rata n. 1 01/01/2021	Rata n. 2 01/02/2021
1. VERDI	A1 (Pr)	-107.057,16	0,00	-107.057,16	8.921,43	8.921,43
2. BIANCHI	A2 (Pr)	-140.766,12	0,00	-140.766,12	11.730,51	11.730,51
3. ROSSI	A3 (Pr)	-64.296,72	0,00	-64.296,72	5.358,06	5.358,06
Totale (Euro)		-312.120,00	0,00	-312.120,00	26.010,00	26.010,00

Il prospetto rate è lo stesso delle ipotesi precedenti.

Cessione del credito

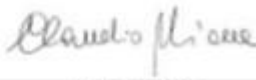

Ricevuta di versamento

Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. 0123456789
 Via Tricolore - 00100 Roma (RM)

Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%"
 Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

Importo € 64.296,72 (sessantaquattromiladuecentonovantasei/72)
 Descrizione **Rata n. 1, Rata n. 2, Rata n. 3, Rata n. 4, Rata n. 5, Rata n. 6, Rata n. 7, Rata n. 8, Rata n. 9, Rata n. 10, Rata n. 11, Rata n. 12**
 Ricevuto da **3. ROSSI (unità A3)**

Data **01/01/2021**
 Prot. **R3**


 L'Amministratore

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1193, comma 2°, c.c. il pagamento di una qualunque delle rate viene imputato sempre a quella precedentemente scaduta.

Anche la ricevuta del pagamento delle rate è la stessa delle ipotesi precedenti.

Cessione del credito


Bilancio consuntivo per tabella

Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc.
 - ()

Esercizio straordinario "GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%"
 Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

	Importi	Totali
TAB. PROPRIETÀ		
LAVORI ECOBONUS 110% / Cappotto termico - Ditta Garibaldi (IVA compresa)	-230.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Pannelli solari - Ditta Cavour (IVA compresa)	-20.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Caldaia - Ditta Mazzini (IVA compresa)	-50.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Incarico tecnico - Ing. Ceci (cassa compresa)	-6.000,00	
LAVORI ECOBONUS 110% / Compenso amministratore 2% - Dott. Pagnone (IVA compresa)	-6.120,00	-312.120,00
TOTALE		-312.120,00

Totale gestione	-312.120,00
Rate versate	312.120,00
Saldo finale (Euro)	0,00

Il bilancio consuntivo è lo stesso delle ipotesi precedenti.

Cessione del credito



SEGESTA CASE
GESTIONE CONDOMINIALE

Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc.

- ()

Esercizio straordinario "GESTIONE
LAVORI ECOBONUS 110%"

Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

Palazzina 1

		TAB. PROPRIETÀ mil.	Totale gestione	Rate versate	Saldo finale
A1 1. VERDI	Pr	-107.057,16 343	-107.057,16	107.057,16	0,00
A2 2. BIANCHI	Pr	-140.766,12 431	-140.766,12	140.766,12	0,00
A3 3. ROSSI	Pr	-64.296,72 206	-64.296,72	64.296,72	0,00
TOTALE COMPLESSIVO		-312.120,00 1000	-312.120,00	312.120,00	0,00

Il prospetto di ripartizione delle spese tra i condomini è lo stesso delle ipotesi precedenti.

Cessione del credito

 Danea Domustudio FULL 2020.30e > SegestaCase Gestione Condominiale > CONDOMINIO TRICOLORE > GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110% File Preventivo Consuntivo Comunicazioni Fisco Strumenti ?								
             								
Anagrafica	Unità	Rata n. 1 01/01/2021	Rata n. 2 01/02/2021	Rata n. 3 01/03/2021	Rata n. 4 01/04/2021	Rata n. 5 01/05/2021	Rata n. 6 01/06/2021	Rata n. 7 01/07/2021
1. VERDI	A1 (Pr)	8.921,43	8.921,43	8.921,43	8.921,43	8.921,43	8.921,43	8.921,43
2. BIANCHI	A2 (Pr)	11.730,51	11.730,51	11.730,51	11.730,51	11.730,51	11.730,51	11.730,51
3. ROSSI	A3 (Pr)	5.358,06	5.358,06	5.358,06	5.358,06	5.358,06	5.358,06	5.358,06
TOTALE COMPLESSIVO		26.010,00	26.010,00	26.010,00	26.010,00	26.010,00	26.010,00	26.010,00

Questo screenshot evidenzia il prospetto rateale: le rate sono in tutto 12, anche se lo screenshot mi permette di vederne 7.

Cessione del credito

Protoc.	Data	Descrizione	Importo	Fontore	Conto	Documento	Risorsa	Rif. pag.
G2	01/01/2021	Interventi per realizzazione cappotto termico	-20.000,00	CAVOUR	LAVORI ECOBONUS 110% - Pannelli isolati - Ditta Cavour (IVA compressa)	Fatt. 001/2021	Banca c/c	
G5	01/01/2021	Compensi amministratore 2%	-4.120,00	DOTT. PAGLIONE (TEST)	LAVORI ECOBONUS 110% - Compensi amministratore 2% - Dott. Paglione (IVA compressa)	Fatt. 001/2021	Banca c/c	
G1	01/01/2021	Interventi per realizzazione cappotto termico	-210.000,00	GARIBOLDI	LAVORI ECOBONUS 110% - Cappotto termico - Ditta Gariboldi (IVA compressa)	Fatt. 001/2021	Banca c/c	
G4	01/01/2021	Incasso tecnico per predisposizione pratica Ecobonus 110%	-4.000,00	ING. CRO (TEST)	LAVORI ECOBONUS 110% - Incasso tecnico - Ing. Croi (IVA compressa)	Fatt. 001/2021	Banca c/c	
G3	01/01/2021	Interventi per realizzazione cappotto termico	-50.000,00	MAZZINI	LAVORI ECOBONUS 110% - Calcestruzzo - Ditta Mazzini (IVA compressa)	Fatt. 001/2021	Banca c/c	
Totale (5 movimenti)			-312.120,00					

Qui invece è stato fatto uno screenshot dei movimenti di gestione, cioè delle spese che sostiene il condominio e per semplicità è stata considerata emessa per ogni ditta e per ogni professionista una sola fattura rispettivamente per l'intero importo dei lavori e per l'intero importo dei compensi: e quindi avremo una sola fattura ed il pagamento in unica soluzione mediante uscita di banca.

Cessione del credito

Protoc.	Data	Descrizione	Importo	Risorsa orig.	Risorsa dest.	Rif. pag.	Documento
IT	01/12/2021	Giroconto Soc. Finanziaria a Condominio per cessione credito	312.120,00	Cessione credito	Banca c/c	Bonifico	Cessione credito Soc. Finanz

Questa slide contiene lo screenshot della cessione del credito, perché il condominio ha ceduto il suo credito a terzi (nella nostra ipotesi ad una Società Finanziaria), la quale società finanziaria ha bonificato al condominio una somma pari all'importo delle spese sostenute (per semplicità, ho inserito anche i compensi dell'amministratore, ipotizzando che anche questi fossero detraibili al 110%). È stato quindi fatto un giroconto creando la risorsa "cessione credito", che non è altro che un credito dei condòmini nei confronti del condominio e quindi si tratta di somme che il condominio dovrà restituire ai condòmini sulla base delle rate da loro pagate.

In questa slide vediamo l'estratto conto risorsa della banca che è pari a zero: infatti la prima registrazione riguarda i tre bonifici fatti dai condòmini per il pagamento delle rate e quindi abbiamo un'entrata di banca; successivamente ci sono le uscite di banca per il pagamento delle fatture dei fornitori e quindi la banca in questo momento si è azzerata; successivamente viene registrata la cessione del credito, perché la società finanziaria corrisposto la somma di denaro e quindi c'è un'entrata di banca; infine l'amministratore restituisce le somme di denaro ai condòmini, per cui la banca si è nuovamente azzerata.

Cessione del credito

SEGESTIA CASE Estratto conto risorsa
 Condominio CONDOMINIO TRICOLORE - C. Fisc. 0123456789
 Via Tricolore - 00100 Roma (RM)

Risorsa "Cessione credito" dal 01/01/2021 al 31/12/2021

Pagamento	Prot., Esercizio	Descrizione	Documento / Pagamento	Subtot.	Importo	Saldo
Saldo iniziale Cessione credito al 01/01/2021						0,00
01/12/2021	IT, GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	Giroconto Soc. Finanziaria a Condominio per cessione credito	Cessione credito Soc. Finanzia / Bonifico		-312.120,00	-312.120,00
31/12/2021	PA, GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	3. ROSSI (A3) - Cessione del credito alla Soc. Finanziaria	Bonifico	64.296,72		
	PS, GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	1. VERDI (A1) - Cessione del credito alla Soc. Finanziaria		107.057,16		
	PR, GESTIONE LAVORI ECOBONUS 110%	2. BIANCHI (A2) - Cessione del credito alla Soc. Finanziaria		140.766,12	312.120,00	0,00
SALDO FINALE al 31/12/2021 (saldo iniz. 0,00 + entrate 312.120,00 - uscite 312.120,00)						0,00

E questo è lo screenshot dell'estratto conto cessione credito e anche questo come vediamo si azzerà: deve azzerarsi in quanto abbiamo una somma di denaro che entra sul conto corrente del condominio per la cessione del credito da parte della società finanziaria e successivamente l'amministratore restituisce questa somma di denaro tra i condòmini mediante bonifico.

Cessione del credito

Comunicazioni spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali

Dati relativi al file 0123456789_TRICOLORE.Cmd

Dati identificativi dell'amministratore - Persona fisica

Codice fiscale **PGLCLD73C18H501J**
 Denominazione **PAGLIONE CLAUDIO**
 Comune domicilio fiscale **ROMA** Provincia domicilio fiscale **RM**

Dati del condominio

Codice fiscale **0123456789**
 Codice catastale di ubicazione **H501**

Dati dell'invio

Tipologia di invio **Invio ordinario**
 Anno di riferimento **2021**

Dati relativi al soggetto che assume l'impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario che effettua la trasmissione **PGLCLD73C18H501J**
 Impegno a trasmettere in via telematica la comunicazione **Comunicazione predisposta da chi effettua l'invio**

Dati neoprogativi del file

Numero di interventi **1**
 Numero di quote **3**

Cessione del credito

Dati intervento

Progressivo **1**
 Tipo **Intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (detrazione del 110%)**
 Prosecuzione **Iniziato nell'anno di riferimento**
 Progressivo edificio **1**
 Spese effettuate con bonifico **€ 306.000,00** Spese effettuate con modalità differenti **€**

Dati unità immobiliare

Unità abitativa - Numero unità immobiliari **1**
 Tipo Immobile **Fabbricato**
 Sezione urbana/Comune catastale **H501** Foglio **572** Num. particella **249** Estensione Subalterno **1**

Dati del soggetto a cui è stata attribuita la spesa

Codice fiscale **VRDMRA73C18H501P** Tipo Soggetto **Proprietario**
 Importo spesa **€ 104.958,00**
 Pagamento interamente corrisposto al 31 dicembre dell'anno di riferimento

Cessione del credito

Lista Cessionari o Fornitori del Soggetto con Codice Fiscale VRDMRA73C18H501P

Tipo Immobile **Fabbricato**

Sezione urbana/Comune catastale **H501** Foglio **572** Num. particella **249** Estensione Subalterno **1**

Codice fiscale	Denominazione	Importo credito/sconto	Credito/Sconto accettato	Data consenso/conferma
57963587961	FINANZIARIA BCC	104958	Credito/Sconto accettato	31/12/2021

Anche nel caso della gestione del credito l'amministratore dovrà inviare telematicamente la comunicazione delle detrazioni all'Agenzia delle entrate: ed anche in tal caso, i primi moduli sono

uguali a quelli relativi alle prime due ipotesi, mentre l'ultimo modulo differisce perché saranno indicati i dati della società finanziaria e sarà barrata la casella credito accettato.

CONCLUSIONI

L'amministratore dovrà redigere il bilancio non solo nella prima ipotesi (Detrazione 110% in capo ai condòmini), ma anche nelle altre due ipotesi (Sconto in fattura e Cessione del credito)

A conclusione di questo intervento possiamo affermare che l'amministratore in tutte e tre le ipotesi dovrà redigere il bilancio, registrando tutte le operazioni contabili. Perché questa affermazione? Perché qualcuno potrebbe essere portato a pensare che nel caso della detrazione da parte dei condòmini il bilancio vada redatto, mentre nel caso dello sconto in fattura e della cessione del credito il bilancio possa anche non essere redatto visto che per i condòmini la spesa è pari a zero. In realtà così non è perché l'amministratore deve conservare insieme a tutta la documentazione inerente le spese per la ristrutturazione anche la documentazione contabile inerente quelle spese.