

INDICE

1. INQUADRAMENTO FISCALE DEL PROFESSIONISTA	.
1.1. <i>L'amministratore di condominio come persona fisica</i>	3
1.1.1. Avviamento dell'attività	3
1.1.2. <i>Imposte sui redditi, iva e previdenza</i>	4
2. REGIMI FISCALI E CONTABILI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	5
2.1. <i>Regime forfettario</i>	6
2.2. <i>Regime semplificato per professionisti</i>	9
2.3. <i>Regime ordinario per i professionisti</i>	9
3. LE DICHIARAZIONI FISCALI	10
4. LE IMPOSTE A CARICO DELL'AMMINISTRATORE	12
5. INQUADRAMENTO PREVIDENZIALE DELL'AMMINISTRATORE	13
6. CENNI SULLE SOCIETA' DI PERSONE E SOCIETA' DI CAPITALI	15

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
ANNO 2021

1. INQUADRAMENTO FISCALE DEL PROFESSIONISTA

Generalmente, chi esercita abitualmente e professionalmente la gestione dei condomini, svolge una vera e propria attività di lavoro autonomo, inquadrabile nell'esercizio di arti e professioni. Infatti l'art. **53 TUIR redditi di lavoro autonomo** recita "sono redditi di lavoro autonomo quelli che derivano dall'esercizio di arti e professioni. Per esercizio di arti e professioni si intende l'esercizio per professione, ancorchè non esclusiva, di attività di lavoro autonomo".

L'organo amministrativo può essere sia una persona fisica che società, e non è richiesta per quest'ultima alcuna forma giuridica particolare; infatti il **3° comma dell'art.71 bis** Disp. Att. del C.C. e Disp. Transitorie, prevede che possano svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al Titolo V del Libro V del Codice Civile. Trattasi delle società previste **dall'art. 2249 C.C.**

Ne consegue: che l'incarico di amministratore di condominio può essere assunto indifferentemente:

- **da una persona fisica,**
- **una società di persone**
- **da una società di capitale.**

1.1 L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO COME PERSONA FISICA

Dal punto di vista generale, le regole fiscali che disciplinano lo svolgimento di tali attività sono le stesse che valgono per gli altri professionisti.

1.1.1 AVVIAMENTO DELL'ATTIVITA'

Per avviare l'attività, l'amministratore deve richiedere la partita iva entro 30 giorni dall'inizio dell'attività, utilizzando per la richiesta (se persona fisica), il Mod. AA9/12 "DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA', VARIAZIONE DATI O CESSAZIONE ATTIVITA' AI FINI IVA (IMPRESE INDIVIDUALI E LAVORATORI AUTONOMI)". Il modello si può reperire gratuitamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) cliccando su "apertura partita iva".

Il codice di attività da indicare è:

68.32.00 – amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi.

Le modalità di presentazione possono essere:

- **direttamente all'Agenzia delle Entrate** in duplice copia con documento di riconoscimento e presso un qualsiasi Ufficio a prescindere dal domicilio fiscale, in propria persona oppure tramite persona appositamente delegata

- **a mezzo servizio postale** con unico esemplare, fotocopia di documento di identità valido, raccomandata semplice a qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate a prescindere dal domicilio fiscale del contribuente. Si considera presentata nel giorno in cui risulta spedita.
- **In via telematica** direttamente dal contribuente, tramite soggetti abilitati e le dichiarazioni si considerano presentate nel giorno in cui è conclusa la ricezione

1.1.2. IMPOSTE SUI REDDITI, IVA E PREVIDENZA

CASI POSSIBILI PER UNA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI

- A - Esercizio abituale ed organizzato dell'attività dell'amministratore di condominio, inquadrato come lavoro autonomo, è soggetto agli adempimenti iva, con obbligo di iscrizione INPS gestione separata.
- B - Esercizio abituale di attività professionale insieme a quella di amministratore di condominio, inquadrato come lavoro autonomo, è soggetto agli adempimenti iva, con obbligo della contribuzione professionale della cassa di appartenenza.
- C - Svolgimento dell'attività in via continuativa, al di fuori dell'esercizio di arti e professioni, senza subordinazione, assimilato a lavoro dipendente, non ha adempimenti iva, obbligo di iscrizione INPS alla gestione separata.
- D - Attività svolta da società di persone o capitali nominate amministratori con rappresentanza dei condomini, con inquadramento come reddito di impresa, obbligo adempimenti iva e contribuzione INPS gestione commercianti.

Il caso A riguarda l'esercizio in maniera sistematica, abituale e organizzata dell'attività, ad esempio chi gestisce più condomini: il reddito è qualificato come reddito di lavoro autonomo e si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme redditi, iva e previdenziali. (fatturazione, tenuta registri iva, liquidazione e versamento iva periodica, dichiarazione dei redditi, iscrizione e pagamenti previdenziali tramite la gestione separata INPS)

Il caso B riguarda l'esercizio abituale di una attività professionale e, contemporaneamente, lo svolgimento dell'attività di amministratore di condominio (ad esempio il commercialista che esercita anche attività di amministratore condominiale); l'attività di amministratore, al pari dell'altra attività genera reddito di lavoro autonomo, quindi anche in tal caso si applicano tutti gli obblighi previsti dalle normative iva e redditi, e normativa contribuzione professionale.

Il caso C riguarda l'esercizio in via continuativa di attività di amministratore senza impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica (es. il condomino che si occupa della gestione del proprio stabile): l'attività genera reddito assimilato a quello dipendente e, ai relativi compensi, si applicano le regole della tassazione proprie del reddito di lavoro dipendente.

Non vi è obbligo ai fini iva in quanto esclusa.

Il caso D riguarda l'attività svolta da società di persone o di capitali, il reddito che le stesse percepiscono è qualificato come reddito di impresa e si applicano gli obblighi previsti dalle disposizioni iva e redditi, mentre in merito alla previdenza vi è l'obbligo di iscrizione alla gestione INPS artigiani e commercianti. In particolare, nelle società di capitale la contribuzione può variare a seconda dei ruoli dei soci (dipendenti, amministratori, ecc.).

2. I REGIMI FISCALI E CONTABILI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Diciamo subito che attualmente, il regime contabile adottabile da imprese e professionisti sono 3.

- REGIME FORFETTARIO (AGEVOLATO), ai sensi dell'art. 1, c 54//89, L. 190/2014.
- REGIME SEMPLIFICATO, ai sensi dell'art. 19 DPR 600/73, art. 3 c 2 DPR 695/96
- REGIME ORDINARIO, ai sensi dell'art.19 DPR 600/73, art. 3 c 2 DPR 695/96

Elenchiamo quali sono i requisiti necessari in termini di fatturato che contraddistinguono gli attuali regimi contabili:

regime contabile	limite ricavi attività di prestazioni di servizi	limite di ricavi altre attività
forfettario	max 65.000,00 €	65.000,00
semplificato	fino a 400.000,00	fino a 700.000,00
ordinario	oltre 400.000,00	oltre 700.000,00

Attenzione: il limite di 700.000,00 € vale sia come tetto complessivo che come limite per le attività diverse dalla prestazione di servizi.

Per i contribuenti che svolgono contemporaneamente attività di prestazioni di servizi ed altre attività:

- Se i ricavi delle singole attività vengono annotati separatamente, la verifica del limite avviene sull'attività prevalente, considerando tuttavia che il totale non deve superare il limite di 700.000,00 € (Risoluzione Ade 293/E del 2007).
- In caso contrario, il regime contabile semplificato è ammesso se non si superano i 700.000,00 € totali.

2.1 REGIME FORFETTARIO

Si tratta di un particolare regime mediante il quale una persona fisica, titolare di partita iva, viene tassata a forfait, sulla base di un indice di redditività e di un'imposta sostitutiva. Possono accedere al regime coloro che nell'anno precedente:

- Abbiano conseguito ricavi o percepito compensi non superiori a 65.000,00 €;
- In caso di esercizio contemporaneo di più attività contraddistinte da differenti codici Ateco, si considera il limite più elevato dei ricavi/compensi relativi alle diverse attività esercitate.

Il limite dei 65.000,00 € deve essere calcolato prendendo in considerazione solo i ricavi di impresa e non gli eventuali altri redditi come ad esempio i redditi di lavoro dipendente o di pensione.

Limite di accesso quantitativo: i 65.000,00 € di ricavi o compensi vanno ragguagliati ad anno. Ad esempio si consideri il caso di un professionista che ha iniziato l'attività il 01/12/2020 ed ha incassato entro il termine dell'esercizio l'importo di 8.000,00 €. In tale ipotesi il professionista ha adottato il regime forfettario, presumendo di essere in possesso delle condizioni previste dalla legge. Il superamento del limite nel ragguaglio ad anno ($8.000,00 \times 12 = 96.000,00$) ben maggiore del limite massimo di 65.000,00 non gli consentirà di fruire dello stesso regime forfettario anche nell'anno 2021.

Cause di esclusione

- Le persone fisiche che si avvalgono di regimi speciali ai fini iva o di regimi forfettari di determinazione del reddito
- I non residenti, ad eccezione di coloro che risiedono in uno degli stati membri dell'Unione Europea o in uno stato aderente all'accordo sullo spazio economico europeo che assicuri un adeguato scambio di informazioni e che producono in Italia almeno il 75% del reddito complessivamente realizzato.
- I soggetti che effettuano, in via esclusiva o prevalente, operazione di cessione di fabbricati o porzioni di fabbricato, di terreni edificabili o di mezzi di trasporto nuovi.
- Gli esercenti attività di impresa, arti o professioni che partecipano contemporaneamente a società di persone, associazioni professionali o imprese familiari, ovvero che controllano direttamente o indirettamente società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, le quali esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte individualmente.
- Le persone fisiche la cui attività sia esercitata prevalentemente nei confronti di datori di lavoro con i quali sono in corso rapporti di lavoro o erano intercorsi rapporti di lavoro nei due precedenti periodi di imposta, ovvero nei confronti di soggetti direttamente o indirettamente

riconducibili a tali datori di lavoro, fatta eccezione per chi inizia una nuova attività dopo aver svolto il periodo di pratica obbligatoria ai fini dell'esercizio di arti o professioni.

- Coloro che hanno spese per il personale dipendente e per lavoro accessorio superiore a 20.000,00 €
- Coloro che nell'anno precedente hanno percepito redditi di lavoro dipendente e/o assimilati di importo superiore a 30.000,00 €, tranne nel caso in cui il rapporto di lavoro dipendente nell'anno precedente sia cessato (sempre che in quello stesso anno non sia stato percepito un reddito di pensione o un reddito di lavoro dipendente derivante da un altro rapporto di lavoro)

Proprio sulle cause di esclusione dal regime forfettario si segnalano due recenti chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate:

- Per quanto concerne i limiti relativi al lavoro dipendente, nel calcolo della soglia dei 30.000,00 € non rientrano i redditi non ordinari, come i compensi assoggettati a tassazione separata, quali ad esempio emolumenti arretrati corrisposti dall'INPS ad un titolare di reddito da pensione;
- Per quel che riguarda invece l'ostacolo dell'ex datore di lavoro, l'AdE chiarisce che chi ha ottenuto oltre il 50% dei compensi del 2019 da un soggetto con il quale, fino all'anno prima, aveva intrattenuto un rapporto di lavoro dipendente, deve applicare la tassazione ordinaria nel 2020. L'accesso al forfettario è previsto dal 2021.

TASSAZIONE RIDOTTA E SEMPLIFICAZIONE

L'accesso al regime forfettario consente di beneficiare non solo di una tassazione ridotta pari al 15% oppure 5% per le start up per i primi 5 anni, ma anche della riduzione dei contributi inps così come di semplificazioni ai fini iva e di imposte sui redditi.

Chi applica il regime forfettario, inoltre, non addebita l'iva in fattura ai clienti, non liquida l'imposta, ed è esonerato dagli adempimenti collegati (presentazione della dichiarazione iva, registrazione corrispettivi, fatture emesse e ricevute).

Sebbene i forfettari siano esonerati dall'obbligo di fatturazione elettronica, è bene evidenziare come anche alle partite iva minori si applichi l'obbligo dello scontrino elettronico.

La legge di bilancio 2020 non ha esteso l'obbligo di fattura elettronica anche ai forfettari, ma introduce un regime premiale per chi la adotterà in via facoltativa. Viene ridotto di un anno il termine di decadenza per l'accertamento.

REQUISITI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA AL 5%.

Ricordiamo che per i soggetti che avviano una nuova attività l'applicazione del regime forfettario è ancora più conveniente: per i primi 5 anni di attività l'imposta dovuta è pari al 5%.

I presupposti e i requisiti sono i seguenti:

- Il contribuente non deve avere esercitato, nei tre anni che precedono l'avvio dell'attività, un'attività artistica, professionale o di impresa, anche in forma associata o familiare;
- La start up non deve essere una prosecuzione di una attività già svolta in precedenza nella forma di lavoro dipendente o autonomo, fatta esclusione dei casi in cui si tratti di periodi di pratica obbligatoria per l'accesso ad arti o professioni;
- Se si prosegue l'attività svolta da un altro soggetto, i ricavi o compensi realizzati nel periodo di imposta precedente non devono superare il limite per l'accesso al regime forfettario.

COEFFICIENTI DI REDDITIVITA'

Chi applica il regime forfettario determina il reddito imponibile applicando, all'importo di ricavi e compensi percepiti un coefficiente di redditività. Dal reddito determinato forfettariamente si deducono i contributi previdenziali obbligatori.

I coefficienti di redditività sono suddivisi in base al codice Ateco, e per quello che riguarda le attività professionali corrisponde al 78%.

Il reddito viene determinato nel quadro LM nel modello 740 mentre per il calcolo dei contributi va compilato il quadro RR sezione 2.

I soggetti che aderiscono al regime forfettario sono obbligati a :

- numerare e conservare le fatture di acquisto e le bollette doganali;
- certificare e conservare i corrispettivi;
- presentare gli elenchi riepilogativi delle operazioni intracomunitarie;
- conservare le fatture emesse;
- indicare nella dichiarazione dei redditi alcuni elementi di costo tassativamente indicati.

I predetti soggetti sono, nel contempo esonerati da iva, irap, addizionale regionale, addizionale comunale e dal subire la R.A..

Andrà applicata la marca da bollo pari a 2,00 € qualora l'importo sia superiore a 77,47 €.

La fattura in regime forfettario senza l'applicazione dell'iva conterrà la seguente dicitura "operazione effettuata ai sensi dell'art.1, commi da 54 a 89, della Legge n. 190/2014 così come modificato dalla L. n. 208/2015 e dalla L 145/2018 o altra analoga.

Il contribuente forfettario, non essendo soggetto alla ritenuta alla fonte sui ricavi o compensi percepiti deve rilasciare un'apposita dichiarazione al sostituto dalla quale risulti che il reddito cui le somme percepite afferiscono è soggetto all'imposta sostitutiva, indicando in fattura la dicitura sopra menzionata.

2.2. REGIME SEMPLIFICATO PER I PROFESSIONISTI

Il regime contabile semplificato, più correttamente regime contabile delle imprese minori, può essere adottato dalle seguenti categorie di soggetti:

- Professionisti e lavoratori autonomi;
- Società di persone (snc, sas);
- Società di fatto, enti non commerciali che esercitano un'attività commerciale in via non prevalente.

I contribuenti che adottano il regime contabile semplificato possono esercitare l'opzione per l'applicazione della contabilità ordinaria:

- Compilando l'apposita casella del quadro VO della dichiarazione iva;
- Applicando naturalmente tale regime contabile, vale il cosiddetto comportamento concludente.

Le scritture contabili relative al regime semplificato devono rispettare il criterio cronologico.

Quelle obbligatorie sono il registro degli incassi e dei pagamenti e i registri iva (sia acquisti che vendite).

Gli incassi e i pagamenti devono essere registrati entro 60 giorni al massimo dall'operazione. Per gli incassi bisogna indicare l'importo al lordo e al netto dei rimborsi spesa e delle ritenute di acconto se ci sono state, insieme ovviamente all'annotazione degli estremi della fattura/parcella. Il registro cronologico degli incassi si può anche non compilare, se le attività (passive e attive) vengono annotate nei rispettivi registri iva, con l'obbligo di annotare in modo separato le operazioni non soggette ad iva.

A queste scritture va poi aggiunto il registro dei beni ammortizzabili, il quale può essere integrato nel registro incassi e pagamenti se, qui, si annotano i valori dei beni con piano di ammortamento e relative quote a fine anno.

La determinazione del reddito avviene rispettando il principio di cassa: il reddito imponibile, quindi, è determinato dalla differenza tra ricavi effettivamente incassati e i costi effettivamente sostenuti nell'anno.

2.3 REGIME ORDINARIO PER I PROFESSIONISTI

Il regime contabile ordinario è obbligatorio per le seguenti categorie di soggetti, a prescindere dai ricavi conseguiti:

- SPA, SRL, SRLS, SAPA, SOCIETA' COOPERATIVE E MUTUE ASSICURATRICI;
- ENTI PUBBLICI E PRIVATI che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali
- Stabile organizzazioni di società ed enti non residenti;

- Associazioni non riconosciute e consorzi che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali.

Il regime contabile ordinario è obbligatorio, come già visto, anche per le seguenti categorie di soggetti qualora l'ammontare di ricavi conseguito sia superiore ai limiti visti in tabella:

- Persone fisiche che esercitano attività commerciali;
- Società di persone snc e sas,
- Enti non commerciali che esercitano anche un'attività commerciale in misura non prevalente.

Quest'ultima categoria di soggetti può comunque decidere di optare per il regime ordinario anche qualora i parametri relativi ai ricavi siano inferiori ai limiti previsti dalla normativa. L'opzione viene esercitata tramite il comportamento concludente, adottando tutte le scritture contabili che impone la legge per questo tipo di regime. L'opzione verrà poi convalidata nella dichiarazione annuale iva, dove il contribuente dichiarerà di aderire alla contabilità ordinaria compilando, come già detto il quadro VO. Il professionista opta per questo regime contabile quando vuole avere maggiore chiarezza sulla gestione dell'attività: con la contabilità ordinaria viene registrato ogni evento che riguarda l'attività economica e questo permette di avere un quadro completo sotto vari aspetti.

Quando l'attività svolta genera importanti scritture contabili e finanziarie, la contabilità ordinaria potrebbe rappresentare la scelta migliore per tutelarsi da eventuali accertamenti da parte del fisco: con il registro dei movimenti finanziari, in caso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate il professionista è più tutelato, in quanto diventa più semplice motivare le operazioni effettuate.

SCRITTURE CONTABILI OBBLIGATORIE del professionista sono:

- Registro cronologico dei movimenti finanziari (incassi e pagamenti);
- Registro iva delle fatture emesse;
- Registro iva delle fatture ricevute;
- Registro dei beni ammortizzabili;
- Registri previsti dalla normativa sul lavoro (qualora si avessero dei dipendenti a carico);
- Registro delle somme in deposito (solo per alcune categorie di professionisti, quali quelle forensi e i commercialisti)

i titolari di partita iva in contabilità ordinaria possono sostituire i registri iva e quello dei movimenti finanziari con la tenuta del libro giornale con le stesse modalità previste per le società di capitali: registrazione delle operazioni in ordine cronologico, annotazione di tutti i dati obbligatori (numero registrazione, data, denominazione, ecc.)

3.LE DICHIARAZIONI FISCALI:

- Liquidazione iva mensile con pagamento dell'imposta entro il 16 del mese successivo;

- Comunicazione iva (LIPE) da spedire entro il 31 maggio per gennaio febbraio e marzo, entro il 16 settembre per aprile maggio e giugno, entro il 30 novembre per luglio agosto e settembre, 28 febbraio per ottobre novembre e dicembre.

N.B. sono al debutto dal 1° gennaio 2021 le Lipe precompilate dall'Agenzia delle Entrate. Queste verranno messe in versione bozza da parte dell'Ade, in relazione alle operazioni effettuate a partire dal 1° gennaio.

Sono questi i tempi dettati dall'articolo 4 del Decreto Legislativo n. 127 del 05 agosto 2015, che detta le regole relative al progetto sperimentale della precompilata per le partite iva

- Esterometro (ex Intrastat), per acquisti e vendite intracomunitarie, con scadenza trimestrale da comunicare entro l'ultimo giorno del mese successivo al trimestre di riferimento. A partire dal 2022 tale comunicazione verrà abrogata perché i dati dell'operazione con l'estero verranno inviati tramite S.D.I. utilizzando lo stesso tracciato e formato della fattura elettronica.
- Dichiarazione dell'iva annuale con scadenza presentazione al 30 aprile.
- Compilazione e consegna Certificazione unica (C.U.), con scadenza 16 marzo salvo proroga per i soggetti tenuti a comunicare dati che vanno in dichiarazione precompilata, oppure con scadenza entro i termini di presentazione del dichiarativo 770 per gli altri.
- Presentazione 770 entro il 31 ottobre di ogni anno, 2 novembre per il 2021 perché il 31 cade di domenica.
- Presentazione modelli unico redditi 740 e irap entro 30 novembre in via telematica.

I professionisti dichiareranno il proprio reddito sul quadro RE UNICO 740 PF, che riporteranno sul quadro RN per la determinazione dell'IRPEF, e sul quadro RV per la determinazione dell'imposta regionale e comunale.

Per quanto riguarda i contributi INPS GESTIONE SEPARATA, andrà compilato il quadro RR SEZIONE II.

LA SEZIONE I del quadro RR va compilata per la gestione artigiani e commercianti.

I professionisti iscritti ad un albo di appartenenza non dovranno tenere conto di tale quadro.

N.B. Quanto sopra esposto vale anche per gli esercenti in regime di contabilità semplificata, con l'unica eccezione del pagamento dell'iva che può essere effettuato, con opzione, trimestralmente.(16 maggio 1° trimestre – 20 agosto 2° trimestre – 16 novembre 3° trimestre – 16 marzo 4° trimestre)

4. LE IMPOSTE A CARICO DELL'AMMINISTRATORE

Dalla presentazione delle dichiarazioni fiscali si evince che le imposte a carico dell'amministratore sono:

- Imposta sostitutiva per il regime agevolato
- Irpef per regime semplificato e ordinario
- Regionale e comunale
- Irap
- Contributi previdenziali
- Iva

Dell'**imposta sostitutiva** al 15% o al 5% rimandiamo a quanto già esposto in precedenza

Per quanto riguarda l'**irpef**, abbiamo cinque scaglioni di aliquote. (23% - 27% - 38% - 41% - 43%)

Va pagata a saldo entro il 30 giugno (salvo proroga, con maggiorazione dello 0,4%). Sono possibili anche pagamenti rateali mensili. Con il saldo si paga anche il primo acconto per l'anno successivo, nella misura del 40% dell'imposta totale, mentre il secondo acconto del 60% va pagato entro il 30 novembre di ogni anno.

Per quanto riguarda le **addizionali regionali e comunali**, si calcolano applicando un'aliquota al reddito complessivo determinato, ai fini dell'irpef, al netto degli oneri deducibili. L'aliquota regionale corrisponde a 1,23% salvo deroghe regionali.

L'addizionale comunale all'irpef è dovuta soltanto se avete il domicilio fiscale nei comuni che l'hanno deliberata, visibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate. In genere non può essere superiore allo 0,8% salvo deroghe comunali.

Le addizionali regionali e comunali devono essere versate con le modalità e nei termini previsti per il versamento del saldo dell'irpef.

Per l'addizionale regionale non è previsto acconto, mentre per quella comunale è dovuto l'acconto nella misura del 30%.

Per quanto concerne l'**IRAP**, l'aliquota corrisponde al 3,90% con scadenze corrispondenti a quelle dell'irpef, modalità di saldo e di acconto 50%.

I **contributi previdenziali**, per gli amministratori di condominio, corrispondono all'aliquota del **25,98%** (25% + 0.72% iva + 0.26% ISCRO, Nuova cassa integrazione per le partite iva), fino ad un reddito imponibile massimo di euro 102.543,00. Il pagamento avviene secondo le seguenti modalità: saldo e primo acconto del 40% entro il 30 giugno con le stesse scadenze irpef, secondo acconto del 40% entro il 30 novembre e saldo per l'anno successivo del 20%. Non hanno un reddito minimale.

Per quanto riguarda l'iva, imposta sul valore aggiunto, il versamento verterà effettuato entro le citate scadenze sulla base della differenza tra il valore dell'iva sulle fatture emesse e il valore dell'iva sugli acquisti.

5. INQUADRAMENTO PREVIDENZIALE DELL'AMMINISTRATORE

I professionisti che non sono obbligati all'iscrizione in una cassa di previdenza devono iscriversi alla GESTIONE SEPARATA INPS. Classico caso è quello degli Amministratori di condominio.

Le aliquote INPS gestione separata sono le percentuali fissate dall'INPS di concerto con il governo, che determinano la spesa per i contributi obbligatori previdenziali che i professionisti senza cassa devono pagare per essere iscritti alla gestione separata.

Le aliquote Inps gestione separata 2021 professionisti sono state appena ufficializzate dall'Inps con la Circ. n. 12 del 05 febbraio 2021. Questa aliquota, come visto, compresa di IVS e ISCRO è del 25,98%.

Si ricorda che i contributi previdenziali dei soggetti in oggetto, sono interamente a carico del lavoratore, che ha però la facoltà di addebitare al committente una percentuale pari al 4% dei corrispettivi lordi.

Il reddito massimale 2021 è pari a € 103.055,00.

Il reddito minimale 2021 è pari a € 15.953,00: il reddito minimale 2021 serve a verificare ed accreditare la quota dei contributi pagati dal professionista per l'intero anno, che vanno a confluire nell'estratto conto previdenziale e nel calcolo ai fini dell'accesso alla pensione.

L'Inps comunica ogni anno l'ammontare dei contributi minimi da versare per aver accreditato l'intero anno dei contributi ai fini dell'accesso alla pensione. Qualora alla fine dell'anno il predetto minimale non fosse stato raggiunto, vi sarà una diminuzione dei mesi accreditati in proporzione al contributo versato.

I contributi previdenziali versati annualmente da lavoratori iscritti alla gestione separata, confluiscono in un apposito estratto conto Inps che viene aggiornato nel momento in cui l'istituto verifica e riconosce al soggetto, i compensi riferiti ai mesi di copertura.

La gestione separata, a differenza di quanto avviene nelle gestioni artigiani e commercianti, prevede che il lavoratore iscritto, versi i contributi previdenziali in base al reddito effettivamente percepito nell'anno di imposta di riferimento, in quanto per questo tipo di cassa non è prevista una base imponibile prefissata, ovvero un reddito minimale dal quale partire per versare obbligatoriamente i contributi. Tuttavia, il reddito minimale viene comunque assunto nella gestione separata come valore di riferimento per la determinazione e il riconoscimento dei mesi di copertura contributiva, ossia 12 mesi per i lavoratori che hanno conseguito un reddito superiore al minimale contributivo; i lavoratori

che non hanno diritto alla copertura contributiva completa sono quelli che nel corso dell'anno di imposta hanno conseguito un reddito inferiore al minimale contributivo, e per questo hanno diritto all'accredito dei soli mesi di contribuzione effettivamente versata per cui i 12 mesi totali vengono ridotti in base alla somma versata.

Reddito minimo annuo	aliquota 2021	contributo minimo annuo
15.953,00	24,00%	3.828,72
15953,00	25,00%	3.988,25 (senza IVS e ISCRO)

(VEDI ESEMPIO DI FATTURE CON RIVALSA)

6. CENNI SULLE SOCIETA' DI PERSONE E SOCIETA' DI CAPITALE

Come detto in precedenza, abbiamo visto che l'incarico di amministratore di condominio può essere assunto indifferentemente anche da una società di persone o da società di capitale.

- Società di persone sono le SNC e le SAS.

La differenza principale tra le due società consiste nella differente responsabilità dei soci:

- Nella snc responsabilità illimitata e solidale dei soci, possibilità di essere entrambi amministratori.
- Nella sas socio accomandatario responsabile illimitatamente, solidalmente e amministratore; socio accomandante responsabile limitatamente alla quota conferita, no amministratore.

L'amministratore di condominio sarà il socio amministratore.

Per quanto riguarda i redditi della società, si dichiarano con mod. unico 750 SP, che demanderà ai soci il reddito attraverso il quadro RH.

In questo caso i contributi sono quelli della gestione commercianti per i soli soci amministratori.

SOCIETA' DI CAPITALI

- SRL ordinaria, SRLS semplificata, (società per i giovani, persone fisiche fino a 34 anni), SRL a capitale ridotto.
- Nelle SRL la responsabilità dei soci è limitata alla quota di capitale sociale conferita, mentre l'amministratore è illimitatamente responsabile.

Anche in questo caso è solo l'amministratore che può rappresentare il Condominio.

I due nuovi tipi di srl, ossia SRLS o SRLCR, non presentano nessuna differenza dal punto di vista fiscale, previdenziale, contabile e amministrativo e nessun alleggerimento di adempimento rispetto

alla SRL ordinaria. Questi due tipi di società sono definiti ad “1 euro”, perché il capitale minimo è ridotto a tale cifra. In realtà tale cifra è puramente teorica, perché già le spese di costituzione ammontano ad un valore superiore.

Il modello di reddito di riferimento di tali società è l'unico 760 SC.

In questo caso per il socio amministratore è legittima la doppia iscrizione: ai sensi dell'art.12 comma 11 D.L.78/2010 – CASS 17076/2011 – CORTE COST. 15/2012 viene data legittimità costituzionale alla norma sull'obbligo della doppia contribuzione “IVS COMMERCianti” e “GESTIONE SEPARATA” in capo ai soci lavoratori e amministratori di SRL commerciale.

Dott. Giovanni Miles

Rag. Loria Bacianini