

Dispensa Contabile/fiscale

Indice degli argomenti

Programma del modulo Contabile/Fiscale

- 1. Certificazioni Uniche (CU)**
 - I. Cosa sono;**
 - II. La funzione svolta dalle certificazioni uniche;**
 - III. Perché si è obbligati a redigerle;**
 - IV. L'importanza di saperle compilare: l'occhio del revisore condominiale;**
 - V. Corretta compilazione e presentazione.**

- 2. Dichiarazione modello 770**
 - I. Cos'è il modello 770;**
 - II. Perché si è obbligati a redigerlo;**
 - III. L'importanza di saperlo compilare: l'occhio del revisore condominiale;**
 - IV. Corretta compilazione e presentazione;**

- 3. Revisione condominiale**
 - I. La figura del revisore condominiale**
 - II. Chi può farlo: requisiti e competenze**
 - III. Requisito dell'indipendenza**
 - IV. Diverse tipologie di incarico**
 - V. Introduzione ai principi di revisione**

- 4. Principi contabili**
 - I. Cenni di contabilità generale;**
 - II. Il bilancio condominiale: stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario**
 - III. Analisi di bilancio: l'occhio del revisore**

I.Cosa Sono

Oltre a spiegare cosa sono le certificazioni uniche le andremo a vedere con l'occhio di una nuova figura professionale che man mano sta prendendo mercato, che è quella del revisore condominiale.

La **certificazione unica** (ex CUD) è il documento fondamentale per fare la dichiarazione annuale dei redditi. Si tratta di un documento che riepiloga i redditi percepiti e le ritenute fiscali subite e deve essere emesso dal datore di lavoro, per i dipendenti, o dal committente, per i lavoratori autonomi.

In questo articolo vedremo nel dettaglio quali informazioni contiene, chi deve inviarla, chi sono i destinatari ed entro quali scadenze per essere in regola con gli adempimenti fiscali.

II. La funzione svolta dalle certificazioni uniche;

La certificazione unica, per chi percepisce redditi da lavoro dipendente e/o autonomo, è il documento di base per poter compilare la dichiarazione annuale dei redditi, nella sezione “redditi da lavoro”.

Un documento che contiene i redditi percepiti dai lavoratori - autonomi e dipendenti - l'anno precedente rispetto a quello in cui viene prodotto e consegnato. In sostanza la certificazione unica 2023 (o CU 2023), riguarda i redditi da lavoro percepiti nel 2022. La Certificazione Unica ha un duplice scopo:

- 1. Da parte del datore di lavoro:** certificare le somme versate a dipendenti e lavoratori autonomi;
- 2. Da parte del lavoratore:** verificare che il datore di lavoro abbia regolarmente provveduto a versare le ritenute fiscali e previdenziali, nonché utile alla compilazione del modello 730 (ordinario e precompilato) e modello Unico.

Nella certificazione unica sono presenti diverse informazioni, in particolare:

- dati anagrafici di chi ha percepito i redditi certificati;
- dati identificativi del datore di lavoro o dell'ente di previdenza che ha elaborato la certificazione (come vedremo in seguito);
- informazioni di dettaglio sul reddito: reddito imponibile, ritenute applicate al reddito ecc.;
- dati relativi contributi e al TFR;
- redditi da lavoro autonomo;
- redditi diversi;
- redditi percepiti e le ritenute subite relativamente agli affitti brevi;
- sezione per la destinazione di 8 per mille, 5 per mille e il 2 per mille dell'IRPEF.

In sostanza, è un riepilogo dei redditi percepiti nel corso dell'anno e si riceveranno tante certificazioni quanti sono i datori di lavoro o i committenti avuti nel corso dell'anno. Ad esempio, se un lavoratore dipendente ha cambiato lavoro nel corso del 2022 riceverà almeno due certificazioni o come la ditta delle pulizie che magari troviamo in più dei nostri condomini amministrati, riceverà da ogni condominio in cui lavora una certificazione unica.

III. Perché si è obbligati a redigerle?

L'invio della Certificazione Unica da parte del datore di lavoro (o sostituto d'imposta), serve all'agenzia delle entrate per effettuare un controllo incrociato e verificare che i dati fiscali forniti da entrambe le parti combacino.

Ricapitolando: con la CU il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, certifica l'ammontare complessivo delle somme corrisposte, a titolo di compensi, per lavoro dipendente o assimilato, redditi lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi.

Ma quali dati deve contenere la Certificazione Unica in condominio?

La Certificazione Unica, compilata dall'amministratore di condominio, deve contenere le seguenti informazioni:

- dati del percipiente;
- ammontare complessivo delle somme e dei valori corrisposti;
- ammontare delle ritenute operate, con riferimento al periodo di imposta precedente;
- importo degli eventuali contributi previdenziali e assistenziali trattenuti.

Nelle CU 2023 per esempio, quindi compensi (redditi) 2022 vanno inseriti solamente inseriti gli emolumenti pagati per CASSA.

L'amministratore è responsabile dell'invio, ma in caso di difformità l'agenzia delle entrate ha come responsabile il condominio, pertanto eventuali notifiche saranno intestate al condominio e non all'amministratore né all'intermediario.

Certificazione Unica in condominio: come, quando e a chi

Partiamo dal «chi». Le Certificazioni Uniche vanno:

- consegnate/inviare ai diretti interessati;
- trasmesse in via telematica all'Agenzia delle Entrate.

Quanto alle tempistiche, il termine in entrambi i casi è quello del 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui le somme sono state corrisposte.

Attenzione! La trasmissione telematica delle CU, contenenti esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili mediante la dichiarazione dei redditi precompilata, può avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta ovvero entro il 31 ottobre (si tratta a esempio delle certificazioni uniche relative ai redditi corrisposti a lavoratori autonomi).

IV. L'importanza di saperle compilare: l'occhio del revisore condominiale;

In questo capitolo andremo a vedere parte pratica, saper leggere le CU può dare dei feedback utili sull'eventuale revisione.

Esempio di Fattura e CU

Certificazione dei compensi assoggettati a ritenuta d'acconto

Sostituto d'imposta

Condominio AIMA

Percipiente

Melani Carla
via della magliarella 373
00166 Roma RM

Nato a Roma (RM) il 28/04/1967
P.Iva: 11402651001 Cod. fisc.: mIncrI67d68h501o

Ai sensi dell'art. 7/bis del DPR 600/1973 e successive modificazioni il succitato sostituto certifica di aver corrisposto nell'anno **2021** al su indicato percipiente i seguenti compensi:

Data fattura	Pagamento fattura	Documento	Somme non sogg. per reg. convet.	Altre somme non soggette	Codice altre somme non soggette	Altre somme non soggette (cod. 22)	Imponibile	Ritenute operate	Data versamento
24/10/2021	24/10/2021	fatt 1000	0,00	782,26	24	0,00	0,00	0,00	
		TOTALE	0,00	782,26		0,00	0,00	0,00	

La ritenuta effettuata ai sensi dell'art. 4 DPR 322 del 22/7/1998 è stata versata in conformità alle disposizioni in materia.

Roma, 24/10/2022

Francesco Fiorentino



990

CASO 1

Marca da bollo

€ 2,00

Certificazione dei compensi assoggettati a ritenuta d'acconto

Sostituto d'imposta

Condominio AIMA

Percipiente

Melani Carla
via della magliarella 373
00166 Roma RM

Nato a Roma (RM) il 28/04/1967
P.Iva: 11402651001 Cod. fisc.: mIncrI67d68h501o

Ai sensi dell'art. 7/bis del DPR 600/1973 e successive modificazioni il succitato sostituto certifica di aver corrisposto nell'anno **2021** al su indicato percipiente i seguenti compensi:

Data fattura	Pagamento fattura	Documento	Somme non sogg. per reg. convet.	Altre somme non soggette	Codice altre somme non soggette	Altre somme non soggette (cod. 22)	Imponibile	Ritenute operate	Data versamento
24/10/2021	24/10/2021	fatt 1000	0,00	663,10	24	96,62	0,00	0,00	
		TOTALE	0,00	663,10		96,62	0,00	0,00	

La ritenuta effettuata ai sensi dell'art. 4 DPR 322 del 22/7/1998 è stata versata in conformità alle disposizioni in materia.

Roma, 24/10/2022

Francesco Fiorentino



CASO 2

Certificazione dei compensi assoggettati a ritenuta d'acconto

Sostituto d'imposta

Condominio AIMA

Percipiente

Melani Carla
via della magliarella 373
00166 Roma RM

Nato a Roma (RM) il 28/04/1967
P.Iva: 11402651001 Cod. fisc.: mincri67d68h501o

Ai sensi dell'art. 7/bis del DPR 600/1973 e successive modificazioni il suddetto sostituto certifica di aver corrisposto nell'anno **2021** al su indicato percipiente i seguenti compensi:

Data fattura	Pagamento fattura	Documento	Somme non sogg. per reg. convez.	Altre somme non soggette	Codice altre somme non soggette	Altre somme non soggette (cod. 22)	Imponibile	Ritenute operate	Data versamento
24/10/2021	24/10/2021	fatt 1000	0,00	563,50	24	196,22	0,00	0,00	
		TOTALE	0,00	563,50		196,22	0,00	0,00	

La ritenuta effettuata ai sensi dell'art. 4 DPR 322 del 22/7/1998 è stata versata in conformità alle disposizioni in materia.

Roma, 24/10/2022

Francesco Fiorentino



CASO 3

In una revisione condominiale, nell'ambito fiscale, possiamo incontrare vari errori.

Sono state riportate in questo capitolo tre casi di Certificazione Unica (Versione analitica) per scoprire quali sono errate e se c'è quella corretta.

Nel primo caso, vedo che all'agenzia delle entrate il percipiente ha incassato ai fini Irpef 782,26;

Nel secondo caso, vedo che all'agenzia delle Entrate il percipiente ha incassato ai fini Irpef 663,10 e 96,62 per spese anticipate/non soggette;

Nel terzo caso vedo che all'agenzia delle Entrate il percipiente ha incassato ai fini Irpef 563,50 e 196,22 per spese anticipate/non soggette;

CERTIFICAZIONE UNICA 2022



Codice fiscale 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

TIPO DI COMUNICAZIONE	Annullamento ☐ Sostituzione ☐ Eventi eccezionali ☐
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO	Codice fiscale 01234567890 Cognome o Denominazione Condominio AIMA Nome _____ Telefono o fax prefisso numero Indirizzo di posta elettronica _____
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA COMUNICAZIONE	Codice fiscale FRNFNC82S09H501V Codice carica 13 Codice fiscale società o ente dichiarante _____ Cognome Fiorentino Nome Francesco Casi particolari ☐
FIRMA DELLA COMUNICAZIONE	Numero certificazioni 1 Quadro CT _____ FIRMA Fiorentino Francesco
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA	Codice fiscale dell'incaricato GCMCRN64E43H501N Impegno a presentare in via telematica la comunicazione 1 Data dell'impegno giorno mese anno 24 10 2022 FIRMA DELL'INCARICATO _____

CERTIFICAZIONE UNICA 2022



CERTIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 4, COMMI 6-ter e 6-quater,
DEL D.P.R. 22 LUGLIO 1998, n. 322, RELATIVA ALL'ANNO

2021

DATI ANAGRAFICI	Codice fiscale 01234567890 Cognome o Denominazione Condominio AIMA Nome _____ Comune _____ Prov. _____ Cap. _____ Indirizzo _____ Telefono, fax 8 prefisso numero Indirizzo di posta elettronica _____ Codice attività 970002 Codice sede _____ Codice fiscale sostituto subentrante 12 _____
DATI RELATIVI AL DATORE DI LAVORO, ENTE PENSIONISTICO O ALTRO SOSTITUTO D'IMPOSTA	Codice fiscale mlncrl67d68h501o Cognome o Denominazione Melani Nome Carla Sesso (M/F) F Data di nascita giorno mese anno 28 04 1967 Comune (o Stato estero) di nascita Roma Provincia di nascita (sigla) RM Categorie particolari 8 Eventi eccezionali 9 Casi di esclusione dalla precompilata 10 Stato estero 11
DATI RELATIVI AL DIPENDENTE, PENSIONATO O ALTRO PERCETTORE DELLE SOMME	DOMICILIO FISCALE ALL' 1/1/2021 Comune _____ Provincia (sigla) _____ Codice comune _____ Fusione comuni _____ DOMICILIO FISCALE ALL' 1/1/2022 Comune _____ Provincia (sigla) _____ Codice comune _____ Fusione comuni _____ DATA giorno mese anno 24 10 2022 FIRMA DEL SOSTITUTO DI IMPOSTA Fiorentino Francesco
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE	Codice fiscale _____ Codice di identificazione fiscale estero 40 Località di residenza estera 41 Via e numero civico 42 Non residenti Schumacker 43 Codice Stato estero 44

Nelle pagina precedente troviamo l'esempio delle due prime pagine CU e di come debbano essere compilate nel caso specifico della fattura presa ad esempio; ma l'eventuale errore di imputazione dei costi danneggerà la fiscalità del nostro percipiente, in quanto si troverà una difformità del corretto "guadagno" denunciato dal sostituto d'imposta.

CASO 1

Codice fiscale del percipiente		mlncrl67d68h501o		Mod. N. 0 1	
CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI					
DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE		Causale 1 ZO			
TIPOLOGIA REDDITUALE					
DATI FISCALI					
Anno		Anticipazione		Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale	
2		3 ☐		5	
Ammontare lordo corrisposto		4 782,26			
Codice		Altre somme non soggette a ritenuta		Imponibile	
6 24		7 782,26		8	
Ritenute a titolo d'imposta		Ritenute sospese		Ritenute a titolo d'acconto	
10		11		9	
Addizionale regionale a titolo d'imposta		Addizionale regionale sospesa		Addizionale regionale a titolo d'acconto	
13		14		12	
Addizionale comunale a titolo d'imposta		Addizionale comunale sospesa		Addizionale comunale a titolo d'acconto	
16		17		15	
Ritenute operate anni precedenti		Spese rimborsate		Imponibile anni precedenti	
19		20		18	
Somme restituite al netto della ritenuta subita				Ritenute rimborsate	
22				21	

CASO 2

CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI					
DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE		Causale 1 ZO			
TIPOLOGIA REDDITUALE					
DATI FISCALI					
Anno		Anticipazione		Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale	
2		3 ☐		5	
Ammontare lordo corrisposto		4 759,72			
Codice		Altre somme non soggette a ritenuta		Imponibile	
6 22		7 96,62		8	
Ritenute a titolo d'imposta		Ritenute sospese		Ritenute a titolo d'acconto	
10		11		9	
Addizionale regionale a titolo d'imposta		Addizionale regionale sospesa		Addizionale regionale a titolo d'acconto	
13		14		12	
Addizionale comunale a titolo d'imposta		Addizionale comunale sospesa		Addizionale comunale a titolo d'acconto	
16		17		15	
Ritenute operate anni precedenti		Spese rimborsate		Imponibile anni precedenti	
19		20		18	
Somme restituite al netto della ritenuta subita				Ritenute rimborsate	
22				21	
DATI PREVIDENZIALI					
Codice fiscale Ente previdenziale		Denominazione Ente previdenziale			
29		30			

Codice fiscale del percipiente

Mod. N.

CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE		Causale 1	
TIPOLOGIA REDDITUALE			
DATI FISCALI			
2	Anno	3	Anticipazione
4		5	☐
6	Codice	7	Altre somme non soggette a ritenuta
8	24	9	663,10
10	Ritenute a titolo d'imposta	11	Ritenute sospese
12		13	
14	Addizionale regionale a titolo d'imposta	15	Addizionale regionale sospesa
16		17	
18	Addizionale comunale a titolo d'imposta	19	Addizionale comunale sospesa
20		21	
22	Ritenute operate anni precedenti	23	Spese rimborsate
24		25	
26	Somme restituite al netto della ritenuta subita	27	Ritenute rimborsate
28		29	

CASO 3

Codice fiscale del percipiente

Mod. N.

CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE		Causale ZO	
TIPOLOGIA REDDITUALE			
DATI FISCALI			
2	Anno	3	Anticipazione
4		5	☐
6	Codice	7	Altre somme non soggette a ritenuta
8	22	9	196,22
10	Ritenute a titolo d'imposta	11	Ritenute sospese
12		13	
14	Addizionale regionale a titolo d'imposta	15	Addizionale regionale sospesa
16		17	
18	Addizionale comunale a titolo d'imposta	19	Addizionale comunale sospesa
20		21	
22	Ritenute operate anni precedenti	23	Spese rimborsate
24		25	
26	Somme restituite al netto della ritenuta subita	27	Ritenute rimborsate
28		29	

Codice fiscale del percipiente _____

Mod. N. _____

CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE		Causale	
TIPOLOGIA REDDITUALE			
DATI FISCALI			
Anno	Anticipazione	Ammontare lordo corrisposto	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale
24	☐	4	5
Codice	Altre somme non soggette a ritenuta	Imponibile	Ritenute a titolo d'acconto
24	563,50	8	9
Ritenute a titolo d'imposta	Ritenute sospese	Addizionale regionale a titolo d'acconto	
10	11	12	
Addizionale regionale a titolo d'imposta	Addizionale regionale sospesa	Addizionale comunale a titolo d'acconto	
13	14	15	
Addizionale comunale a titolo d'imposta	Addizionale comunale sospesa	Imponibile anni precedenti	
16	17	18	
Ritenute operate anni precedenti	Spese rimborsate	Ritenute rimborsate	
19	20	21	
Somme restituite al netto della ritenuta subita			
22			

DATI PREVIDENZIALI

L'occhio del
condominiale
balzare agli

revisore
deve far
occhi

L'estensione del file per l'AdE è il formato «.CUR»

Modello CU

CERTIFICAZIONE REDDITI 2022

Firma comunicazioni

Rappresentante firmatario della dichiarazione (amministratore)

Francesco Fiorentino

Data firma delle comunicazioni 24/10/2022

Rappresentazione firma ☒ Testo ☐ Grafica

Francesco Fiorentino

☒ Invio tramite intermediario

Intermediario Caterina Giacomelli

Predisposizione comunicazione Comunicazione predisposta dal sostituto (condominio)

immediatamente il caso numero 1; è molto improbabile che una fattura di una fattura di un avvocato genere lo stesso

reddito della somma della fattura finale, ciò non vuol dire che ci siano ammanchi di cassa, è solo molto probabile che la fiscalità che ne derivi sia errata, scoprendo così “il fianco” del condominio all’agenzia delle entrate.

I danneggiati nel caso uno, nel caso di errata Certificazione unica, è prima di tutto nel caso specifico di esempio l’avvocato, poi successivamente il condominio responsabile della C.U.

Codici causali

TIPOLOGIA REDDITUALE
Prestazioni di lavoro autonomo rientranti nell'esercizio di arte o professione abituale
Indennità corrisposte per la cessazione di attività sportiva professionale
Indennità corrisposte per la cessazione dei rapporti di agenzia delle persone fisiche e delle società di persone con esclusione delle somme maturate entro il 31 dicembre 2003 già imputate per competenza e tassate come reddito di impresa
Indennità corrisposte per la cessazione da funzioni notarili
Compensi corrisposti ai raccoglitori occasionali di tartufi non identificati ai fini IVA in relazione alla cessione di tartufi
Assegni di servizio civile universale di cui all'art. 16 D.Lgs. n. 40/17
Compensi corrisposti a soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia per l'uso o la concessione in uso di attrezzature industriali, commerciali o scientifiche che si trovano nel territorio dello Stato ovvero a società svizzere o stabili organizzazioni di società svizzere che possiedono i requisiti di cui all'art. 15, co. 2 Accordo 26 ottobre 2004 tra UE e Confederazione Svizzera
Provvigioni corrisposte ad agente o rappresentante di commercio monomandatario
Provvigioni corrisposte ad agente o rappresentante di commercio plurimandatario
Provvigioni corrisposte a commissionario
Provvigioni corrisposte a mediatore
Provvigioni corrisposte a procacciatore d'affari
Provvigioni corrisposte a incaricato per le vendite a domicilio, porta a porta e per la vendita ambulante di giornali quotidiani e periodici
Redditi derivanti dalle prestazioni non esercitate abitualmente rese dagli incaricati alla vendita diretti a domicilio
Corrispettivi erogati nel 2021 dal condominio per prestazioni relativi a contratti di appalto di cui sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 25-ter DPR n. 600/73
Canoni corrisposti nel 2004 da società o enti residenti ovvero stabili organizzazioni di società estere di cui all'art. 26-quater, co. 1 lett. a) e b) DPR n. 600/73 a società o stabili organizzazioni di società situate in altro Stato membro UE in presenza dei requisiti dell'art. 26-quater (citato), per i quali è stato effettuato nel 2006 il rimborso della ritenuta ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. n. 143/2005
Canoni corrisposti dal 1° gennaio 2005 al 26 luglio 2005 da società o enti residenti ovvero stabili organizzazioni di società estere di cui all'art. 26-quater, co. 1 lett. a) e b) DPR n. 600/73 a società o stabili organizzazioni di società situate in altro Stato membro UE in presenza dei requisiti dell'art. 26-quater (citato), per i quali è stato effettuato nel 2006 il rimborso della ritenuta ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. n. 143/2005
Titolo diverso dai precedenti

Un'altro problema che si può verificare è il non corretto pagamento della R.A. con l'errore del codice da imputare; sappiamo che abbiamo da imputare il codice 1020 1019 e 1040 a seconda di colui che emette la fattura (ditta srl, ditta individuale o libero professionista) ad esclusione dei regimi forfettari che non hanno ritenuta.

Nell'esempio della pagina successiva, abbiamo una fattura con tre diversi pagamenti di R.A., ovviamente solo una è corretta.

Ma in caso di errore di pagamento della ritenuta, non in termini economici ma nei termini di errato codice tributo, le CU sono formalmente corrette?

La risposta è sì le c.u. sono corrette, ma corre l'obbligo di rettificare il codice del pagamento

ROMA PULIZIE
R9
Disinfestazioni e Giardinaggio
Piazza Santiago del Cile, 8 - 00197 - Roma (RM)
P.Iva 13308391005 - C.F. 13308391005
FATTURA nr. 446/2022 del 10/10/2022

DESTINATARIO: Condominio AIMA
Via Pincopallino 53
00100 Roma (RM)

CODICE	DESCRIZIONE	IMPORTO
9	Pulizia ordinaria Settembre 2022	€ 165,00

NOTE:
Copia del documento elettronico disponibile nella Sua area riservata dell'Agenzia delle Entrate

MODALITÀ DI PAGAMENTO
Intesa Smpaolo
IBAN: IT6750306738880100000002886

SCADENZE
31/10/2022: € 194,70

RIEPILOGO IVA	IMPONIBILE	IMPOSTE	TOTALE
22%	165,00	€ 36,30	€ 194,70

Roma Pulizie srl
www.romapulizie.com - servizi@romapulizie.it
tel/fax: 06/87569341 - cell. 392/5002363

Modello di Pagamento Unificato
PER L'ACREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CODICE FISCALE 8 0 1 8 7 9 4 0 6 8 1
DATI ANAGRAFICI Condominio AIMA
DOMICILIO FISCALE Roma
CODICE FISCALE DEL COBILITANTE 0010 2021

IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI

TOTALE A 6,60
TOTALE C 6,60
TOTALE E 6,60
TOTALE G 6,60
TOTALE I 6,60
TOTALE M 6,60

ESTREMI DEL VERSAMENTO
DATA 24/10/2022
CODICE BANCA/POSTE/AGENZIE DELLA RISCOSSIONE 24102022
PAGAMENTO EFFETTUATO CON assegno

banca
Intrate

Mod. T.24

MODELLO FISCATO

DEGEE ARROVACABE A:

AGENZIA
PER L'ACCORDO ALLA TESORERIA COMPETENTE

PRIV

CODICE FISCALE 8 0 1 8 7 9 4 0 6 8 1

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

Indicare in caso di giro d'impresa
sotto il numero di giro d'impresa

DATI ANAGRAFICI

Condominio AIMA

data di nascita

luogo

provincia

anno

giorno

me

giorno

me

giorno

me

giorno

me

giorno

me

giorno

me

giorno

me

giorno

me

giorno

me

giorno

me

giorno

DOMICILIO FISCALE Roma

via di numero 2022

R M Via Pincopellino 53

**CODICE FISCALE del contribuente, erede,
genitore, tutore o curatore fallimentare**

codice identificativo

codice tributo	codice tributo	codice tributo	importo a debito versato	importo a credito compensato	
0010	2021		6,60		
TOTALE	A	B	6,60	0	6,60
SALENDO (A-B)					

codice tributo	codice tributo	importo a debito versato	importo a credito compensato	
TOTALE	C	D		SALENDO (C-D)

codice tributo	codice tributo	importo a debito versato	importo a credito compensato	
TOTALE	E	F		SALENDO (E-F)

codice tributo	codice tributo	importo a debito versato	importo a credito compensato	
TOTALE	G	H		SALENDO (G-H)

codice tributo	codice tributo	importo a debito versato	importo a credito compensato	
TOTALE	I	J		SALENDO (I-J)

codice tributo	codice tributo	importo a debito versato	importo a credito compensato	
TOTALE	K	L		SALENDO (K-L)

codice tributo	codice tributo	importo a debito versato	importo a credito compensato	
TOTALE	M	N		SALENDO (M-N)

EURO 6,60

DATA

CODICE BANCA/POSTE/AGENZIE DELLA RISCOSSIONE

AGENZIA

CAL/STACCATO

Pagamento effettuato con assegno

n. n. n.

giorno / mese / anno

banca / postale

codice / numero / conto

pag. n. n.

CAS

Autore addobbi - non essere copiato BANCA

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

1

V. Corretta compilazione e presentazione.

Dott Ing Salerni

Spett. condominio AIMA
Via XXXXXXXX
CF xxxxxxxxxxxxxxxx

Fattura 43 02.02.2021

Compensi	€1500,00
Maggiorazione cassa4%	
<u>Inarcassa</u>	€60,00
Totale	€1560,00
IVA 22%	343,20
Spese anticipate art 15.	350,00
Totale	€ 2253,20
- R.A	€300,00
TOTALE.	€ 1953,20

Esempio di compilazione.

Compensi versati ad un professionista per €. 1.500,00

Contributo cassa di previdenza per € 60.

Spese anticipate in nome e per conto per €. 350.

Ritenuta d'acconto per €. 300.

Nella sezione tipologia reddituale del modello Cu va indicato il codice A, per la causale "prestazioni di lavoro autonomo rientranti nell'esercizio di arte e professione abituale". In colonna 4 va indicato l'importo dei compensi, compreso l'importo delle spese anticipate in nome e per conto dei clienti, per €. 1.850. nel Punto 8 il netto dei compensi e nel punto 9 verrà riportata la ritenuta. Restano escluse Iva e contributo integrativo alla cassa professionale. In colonna 7 va indicato l'importo delle spese anticipate in nome e per conto del cliente.

DATI ANAGRAFICI DATI RELATIVI AL DATORE DI LAVORO, ENTE PENSIONISTICO O ALTRO SOSTITUTO D'IMPOSTA	Codice fiscale 01234567890		Cognome o Denominazione Condominio Condominio AIMA		Nome []	
	Comune Roma	Prov. RM	Cap. 00135	Indirizzo Via vattela a pesca 25		
	Telefono, fax []		Indirizzo di posta elettronica []		Codice attività 970002	Codice sede []
	Codice fiscale sostituto subentrante []					
DATI RELATIVI AL DIPENDENTE, PENSIONARIO O ALTRO PERCIPIENTE DELLE SOMME	Codice fiscale SLRMNL79P65H501M		Cognome o Denominazione Salerni		Nome Manuela	
	Sexo F	Data di nascita 25 09 1979	Comune (o Stato estero) di nascita Roma	Provincia di nascita (sigla) RM	Categorie particolari []	Eventi eccezionali []
	Capi di esclusione dalla precompilata []					
	Stato estero []					
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE	Codice fiscale []		Cognome o Denominazione []		Nome []	
	Comune []		Provincia (sigla) []		Codice comune []	
	Comune []		Provincia (sigla) []		Codice comune []	
	Comune []		Provincia (sigla) []		Codice comune []	
RISERVATO AI PERCIPIENTI ESTERI	Codice di identificazione fiscale estero []		Località di residenza estera []		[]	
	Via e numero civico []		Non residenti Schumacker []		Codice Stato estero []	
	DATA giorno mese anno 02 02 2023		FIRMA DEL SOSTITUTO DI IMPOSTA Fiorentino Francesco			
	[]					

Codice fiscale del percipiente SLRMNL79P65H501M

Mod. N. 0 | 1

CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE	Causale 1 A				
	TIPOLOGIA REDDITUALE				
DATI FISCALI	Anno 2 []		Anticipazione 3 []	Ammontare lordo corrisposto 4 1.850,00	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5 []
	Codice 6 []	Altre somme non soggette a ritenuta 7 []	Imponibile 8 1.500,00	Ritenute a titolo d'acconto 9 300,00	
	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 []	
	Somme restituite al netto della ritenuta subita 22 []				

Codice fiscale del percipiente | SLRMNL79P65H501M |

Mod. N. | 0 | 2 |

CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE					
TIPOLOGIA REDDITUALE	Causale 1				
DATI FISCALI		Anno 2	Anticipazione 3	Ammontare lordo corrisposto 4	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5
	Codice 6 22	Altre somme non soggette a ritenuta 7 350,00		Imponibile 8	Ritenute a titolo d'acconto 9
		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	
		Somme restituite al netto della ritenuta subita 22			

2. Dichiarazione modello 770

- I. Cos'è il modello 770;
- II. Perché si è obbligati a redigerlo;

I. Cos'è il modello 770?

Il Modello 770 serve per comunicare:

- i dati relativi alle ritenute operate su dividendi;
- i proventi da partecipazione;
- i redditi di capitale od operazioni di natura finanziaria;
- i versamenti effettuati;
- i dati delle compensazioni operate;
- i crediti d'imposta utilizzati;
- i dati relativi alle somme liquidate a seguito di procedure di pignoramento presso terzi

II. Perché si è obbligati a redigerlo?

Il modello 770 in condominio è un modello dichiarativo a carico dei sostituti d'imposta che in precedenza hanno elargito somme soggette a ritenute.

La compilazione e la presentazione di tale modello 770 è sancita dall'articolo 25 ter del Decreto del Presidente della Repubblica 600/73, entrato in vigore nel 2007.

Da allora, è previsto che sulle prestazioni rese da dipendenti, liberi professionisti, artigiani ed imprese tramite contratto per servizi e opere svolti presso il condominio, vada applicata una ritenuta sui corrispettivi.

Dal 1 gennaio del 1998, infatti, il condominio è da ritenersi un sostituto d'imposta. Costui è chi per legge è tenuto a sostituire il contribuente nei rapporti col Fisco, trattenendo le imposte dovute, relative a salari, compensi e pensioni.

Ecco spiegato perché l'amministratore, che agisce in rappresentanza del condominio, deve applicare la ritenuta d'acconto sui compensi erogati a:

1. Dipendenti che rendono un servizio al condominio come, ad esempio, gli addetti alla portineria
2. Imprese, cooperative ditte individuali,
3. Lavoratori autonomi e professionisti

III. L'importanza di saperlo compilare: l'occhio del revisore condominiale

Il modello 770 in condominio prevede che i sostituti d'imposta provvedano a dare comunicazione delle ritenute applicate, dei crediti e degli altri dati assicurativi o contributivi richiesti. La ritenuta viene versata al momento del pagamento. Il modello 770 include:

- i dati delle compensazioni e dei versamenti effettuati
- dati relativi all'assistenza fiscale
- dati assicurativi, contributivi e previdenziali
- le provvigioni
- i redditi di lavoro autonomo
- le prestazioni in forma di capitale erogati da fondi pensione
- le indennità di fine rapporto
 - i dati relativi alle certificazioni rilasciate a soggetti pagati per prestazioni di lavoro dipendente o simili

Innanzitutto dobbiamo sapere che la data ultima di presentazione è il 31 Ottobre.

Il modello 770 condominio va compilato e presentato online. E' possibile farlo direttamente o attraverso un intermediario. L'Agenzia delle Entrate provvede a rilasciare una ricevuta che attesta l'avvenuta trasmissione dei dati.

L'invio del modello può avvenire entro un massimo di tre flussi. Tuttavia, dopo la scadenza dei termini individuati dalla legge, è possibile presentare una dichiarazione integrativa. In caso di tardiva o omessa presentazione del modello 770 è possibile incorrere in una sanzione.

Saper leggere, interpretare correttamente un 770, dà una panoramica completa all'anno, non solo fiscale ma contabile condominiale e offre diverse letture sullo stato di salute della stessa.

IV. Corretta compilazione e presentazione



The screenshot shows the 'Modello 770' software window. On the left is a sidebar with the '70' logo and the 'Agenzia delle Entrate' logo. The main area contains the following fields:

- Firma comunicazioni**
 - Rappresentante firmatario della dichiarazione (amministratore): Francesco Fiorentino
- ☒ **Invio tramite intermediario**
 - Intermediario: Caterina Giacomelli
 - Data dell'impegno: 24/10/2022
 - ☒ **Invio avviso telematico all'intermediario**

Come detto in precedenza, il 770 può essere se ben interpretato, una cartina tornasole sullo stato di salute contabile del condominio.

In questo esempio analitico di 770 troviamo tutte le maestranze che hanno prestato servizio allo stabile.

L'occhio attento di un revisore

Riepilogo fatture corrisposte New

Condominio via della Lucchina13 - C. Fisc. 96041540582

Via della Lucchina 13 - 00135 Roma (RM)

banca credito cooperativo - IBAN IT75 T 08327 03272 000000000569

condominiale deve far emergere subito

Prot./Esercizio	Data fattura	Rif. fattura	Data pagamento	Lordo corrisposto	Somme non soggette per reg. convenz.	Altre somme non soggette	Codice altre somme non soggette	Altre somme non soggette (cod. 22)	Imponibile	Ritenute d'acconto	Ritenute sospese
Alfa Elevatori srl (W - prestazioni relative a contratti d'appalto)											
G13/2021	16/02/2021	Fatt. FC0002199-0	05/07/2021	389,22	0,00	0,00		0,00	389,22	15,57	0,00
G18/2021	16/03/2021	Fatt. FC0003055-0	09/04/2021	75,00	0,00	0,00		0,00	75,00	3,00	0,00
G27/2021	06/05/2021	Fatt. FC0003978-0	25/05/2021	65,00	0,00	0,00		0,00	65,00	2,60	0,00
G45/2021	30/06/2021	Fatt. FC0006653-0	17/08/2021	389,22	0,00	0,00		0,00	389,22	15,57	0,00
G47/2021	19/07/2021	Fatt. FC0007338-0	17/08/2021	135,00	0,00	0,00		0,00	135,00	5,40	0,00
G58/2021	17/09/2021	Fatt. FC0008568-0	07/10/2021	60,00	0,00	0,00		0,00	60,00	2,40	0,00
Totale				1.113,44	0,00	0,00		0,00	1.113,44	44,54	0,00
Alfa Impianti Service (W - prestazioni relative a contratti d'appalto)											
G62/2021	07/10/2021	Fatt. 165	25/10/2021	500,00	0,00	0,00		0,00	500,00	20,00	0,00
Totale				500,00	0,00	0,00		0,00	500,00	20,00	0,00
consulting & service srl (W - prestazioni relative a contratti d'appalto)											
G19/Riscaldamento 2020/2021	23/06/2021	fattura 1114	17/08/2021	476,00	0,00	0,00		0,00	476,00	19,04	0,00
Totale				476,00	0,00	0,00		0,00	476,00	19,04	0,00
Euroservice 2002 Società Cooperativa (W - prestazioni relative a contratti d'appalto)											
G81/2020	30/11/2020	Fatt. 2160	14/01/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G101/2020	30/12/2020	Fatt. 2328	14/01/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G1/2021	29/01/2021	Fatt. 176	15/02/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G16/2021	26/02/2021	Fatt. 302	09/04/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G20/2021	29/03/2021	Fatt. 511	09/04/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G25/2021	30/04/2021	Fatt. 773	24/06/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G32/2021	28/05/2021	Fatt. 955	24/06/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G38/2021	30/06/2021	Fatt. 1093	05/07/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G49/2021	30/07/2021	Fatt. 1375	17/08/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G53/2021	30/08/2021	Fatt. 1539	07/10/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
G55/2021	30/09/2021	Fatt. 1775	07/10/2021	327,80	0,00	0,00		0,00	327,80	13,11	0,00
G67/2021	29/10/2021	Fatt. 1973	18/11/2021	307,80	0,00	0,00		0,00	307,80	12,31	0,00
Totale				3.713,60	0,00	0,00		0,00	3.713,60	148,52	0,00
FB Impianti srls (W - prestazioni relative a contratti d'appalto)											
G12/Riscaldamento 2020/2021	13/02/2021	Fatt.12	15/02/2021	1.000,00	0,00	0,00		0,00	1.000,00	40,00	0,00
G4/2021	03/02/2021	Fatt.7	15/02/2021	200,00	0,00	0,00		0,00	200,00	8,00	0,00
Totale				1.200,00	0,00	0,00		0,00	1.200,00	48,00	0,00
FERRAMENTA TRIONFALE SRL (W - prestazioni relative a contratti d'appalto)											
G35/2021	18/06/2021	Fatt. 709	18/06/2021	50,00	0,00	0,00		0,00	50,00	2,00	0,00

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013

Orario ufficio: telefonicamente 06.89526182 / 3517118557 Lun-Merc-Ven h 9/13 e Mart-Giov 16/18 o su appuntamento concordato.

PER URGENZE NEI FESTIVI 800626364 - Whatsapp 3517118557 - oppure tramite app miocondominio

Pag. 1

dei parametri:

Riepilogo fatture corrisposte New

Condominio via della Lucchina13 - C. Fisc. 96041540582

Via della Lucchina 13 - 00135 Roma (RM)

banca credito cooperativo - IBAN IT75 T 08327 03272 000000000569

Prot./Esercizio	Data fattura	Rif. fattura	Data pagamento	Lordo corrisposto	Somme non soggette per reg. convenz.	Altre somme non soggette	Codice altre somme non soggette	Altre somme non soggette (cod. 22)	Imponibile	Ritenute d'acconto	Ritenute sospese
Totale				50,00	0,00	0,00		0,00	50,00	2,00	0,00
Francesco Fiorentino (W - prestazioni relative a contratti d'appalto)											
G60/2021	25/10/2021	fatt8	25/10/2021	3.000,00	0,00	3.000,00	24	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale				3.000,00	0,00	3.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Global Service cooperativa (W - prestazioni relative a contratti d'appalto)											
G30/2021	21/04/2021	fatt 346	25/05/2021	79,62	0,00	0,00		0,00	79,62	3,20	0,00
G64/2021	15/10/2021	fatt 896	25/10/2021	80,00	0,00	0,00		0,00	80,00	3,20	0,00
Totale				159,62	0,00	0,00		0,00	159,62	6,40	0,00
(Nr. 8 percipienti)			Totale gen.	10.212,66	0,00	3.000,00		0,00	7.212,66	288,50	0,00

- le 12 fatture pagate delle pulizie, quindi possiamo presumere che le fatture siano state regolarmente pagate, e che se sono state regolarmente pagate non c'è "sofferenza di cassa";
 - la ditta di manutenzione degli ascensori possiamo desumere sul buono stato di salute contabile condominiali visto che le fatture che le fatture semestrali dell'appalto come terzo mandatario siano state pagate nei tempi,
 - il terzo mandatario per la caldaia è stato regolarmente pagato.
 - L'amministratore è stato pagato per il suo compenso annuale.
- Tutte questi sono segnali che ci possono indicare che la cassa del condominio è in salute!



Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi degli art. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. n. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali, così come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018.

Finalità del trattamento	I dati da lei forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le finalità di liquidazione, accertamento e riscossione delle imposte.
Conferimento dei dati	I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente per potersi avvalere degli effetti delle disposizioni in materia di dichiarazione dei redditi. L'omissione e/o l'indicazione non veritiera di dati può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali. L'indicazione del numero di telefono e cellulare, del fax e dell'indirizzo di posta elettronica è facoltativa e consente di ricevere gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate informazioni e aggiornamenti su scadenze, novità, adempimenti e servizi offerti. Il Modello SA costituisce parte integrante del presente modello ed è utilizzato per la dichiarazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione e dell'aggiornamento degli indici sintetici di affidabilità fiscale di cui all'art. 9-bis del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, così come convertito dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96.
Base giuridica	La base giuridica del trattamento è da individuarsi nell'esercizio di pubblici poteri connessi allo svolgimento delle predette attività (liquidazione, accertamento e riscossione) di cui è investita l'Agenzia delle Entrate (art. 6, §1 lett. e) del Regolamento), in base a quanto previsto dalla normativa di settore. Il Decreto del Presidente della Repubblica del 22 luglio 1998, n. 322 stabilisce le modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive e all'imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell'articolo 3, comma 136, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
Periodo di conservazione dei dati	I dati saranno conservati fino al 31 dicembre dell'undicesimo anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione di riferimento ovvero entro il maggior termine per la definizione di eventuali procedimenti giurisdizionali o per rispondere a richieste da parte dell'Autorità giudiziaria.
Categorie di destinatari dei dati personali	I suoi dati personali non saranno oggetto di diffusione, tuttavia, se necessario potranno essere comunicati: • ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziarie; • ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di responsabili, ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del responsabile; • ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.
Modalità del trattamento	I dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle Entrate adotta idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle Entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo. Il modello può essere consegnato o soggetti intermediari individuati dalla legge (enti di assistenza, associazioni di categoria e professionisti) che tratteranno i dati esclusivamente per la finalità di trasmissione del modello all'Agenzia delle Entrate. Per la sola attività di trasmissione, gli intermediari assumono la qualifica di "titolare del trattamento" quando i dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo.
Titolare del trattamento	Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, via Giorgione n. 106 - 00147.
Responsabile del trattamento	L'Agenzia delle Entrate si avvale di Sogefi Spa, in qualità di partner tecnologico al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designata per questo Responsabile del trattamento, e di SOSE Spa, in qualità di partner metodologico, alla quale sono affidate le attività di analisi correlate alla elaborazione ed all'aggiornamento degli indici sintetici di affidabilità fiscale nonché le attività di analisi correlate, per questo individualmente designate Responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/679.
Responsabile della Protezione dei Dati	Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati dell'Agenzia delle Entrate è: entrate.dpo@agenziaentrate.it
Diritti dell'interessato	L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati personali che lo riguardano, di conoscere l'origine dei dati, la finalità e le modalità del trattamento, di ottenere la rettifica o l'aggiornamento dei dati inesatti o l'integrazione di quelli incompleti e di esercitare ogni altro diritto ai sensi degli articoli 18 e 20 del Regolamento (UE) 2016/679. Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a: Agenzia delle Entrate, Via Giorgione n. 106 - 00147 Roma - indirizzo di posta elettronica: entrate.upd@agenziaentrate.it . Qualora l'interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento e al D.Lgs. 196/2003 potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei Dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it .
Consenso	L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per trattare i loro dati personali. Gli intermediari non devono acquisire il consenso degli interessati per il trattamento dei dati in quanto è previsto dalla legge. La presente informativa viene data in via generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

Codice fiscale		96041540582	
TIPO DI DICHIARAZIONE Correttiva nei termini ☐ Dichiarazione integrativa ☐ Protocollo dichiarazione inviata ☐ Eventi eccezionali ☐			
DATI RELATIVI AL SOSTITUTO			
Cognome o Denominazione		Nome	
Condominio via della Lucchina13			
Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (n°)	Data di nascita	Sesso (selezionare la risposta esatta)
		giorno mese anno	M F
Codice fiscale	Codice attività	telefono o fax	
96041540582	970002		
Indirizzo di posta elettronica/PEC			
Codice paese estero	Codice di identificazione fiscale estero		
Stato (n° SA)	Natura giuridica (n° SE)	Situazione (n° SG)	Codice fiscale del dicastero di appartenenza (riservato alle Amministrazioni dello Stato)
1	51	6	
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA DICHIARAZIONE			
Codice fiscale	Codice carica	Data apertura fallimento	Data carica
FRNFNC82S09H501V	13	giorno mese anno	giorno mese anno
Cognome	Nome		Sesso (selezionare la risposta esatta)
Fiorentino	Francesco		M X F
Data di nascita	Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (n°)	
giorno mese anno			
09 11 1982	Roma	Rm	
Codice Stato estero	Stato federato, provincia, contea	Località di residenza	
Indirizzo estero	telefono o fax	Codice fiscale società o ente dichiarante	
REDAZIONE DELLA DICHIARAZIONE			
Tipologia invio ☒ 1 Casi di non trasmissione dei quadri SI, SV e/o SX ☐			
QUADRI COMPILATI E RITENUTE OPERATE SF ☐ SG ☐ SH ☐ SI ☐ SK ☐ SL ☐ SM ☐ SO ☐ SP ☐ SQ ☐ SS ☐ DI ☒ ST ☐ SV ☐ SX ☐ SY ☐			
GESTIONE SEPARATA Codice fiscale altro incaricato ☐ Sostituto ☐ Dipendente ☐ Autonomo ☐ Capitoli ☐ Locazioni brevi ☐ Altre ritenute ☐ Codice fiscale altro incaricato ☐ Sostituto ☐ Dipendente ☐ Autonomo ☐ Capitoli ☐ Locazioni brevi ☐ Altre ritenute ☐			
FIRMA DELLA DICHIARAZIONE			
Situazioni particolari		Codice	
Soggetto		FIRMA DEL DICHIARANTE	
Codice fiscale		FIRMA	
Soggetto		FIRMA	
Codice fiscale		FIRMA	
Soggetto		FIRMA	
Codice fiscale		FIRMA	
Soggetto		FIRMA	
Codice fiscale		FIRMA	

Nella prime immagini si vede come viene compilato 770, nelle prima pagina come sempre i riferimenti del condominio, dei dati dell'amministratore e dell'intermediario che provvede alla trasmissione, nelle

70 **QUADRO ST**
Ritenute operate, trattate per assistenza fiscale, e imposte sostitutive
Mod. N. 01

Sezione I
Erario

ST1 CODICE FISCALE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA (da compilare solo in caso di operazioni straordinarie e successioni)		Eventi eccezionali	
Periodo di riferimento	Ritenute operate	Crediti di imposta utilizzati a scampo	Importo versato
1 mese	2 anno	3 anno	4 anno
01	2021	24.62	24.62
ST2	Ravvedimento	Note	Codice tributo
1	10	11	12
02	2021	60.31	60.31
ST3	1	10	11
04	2021	27.62	27.62
ST4	1	10	11
05	2021	5.80	5.80
ST5	1	10	11
06	2021	26.62	26.62
ST6	1	10	11
07	2021	27.88	27.88
ST7	1	10	11
08	2021	52.32	52.32
ST8	1	10	11
09	2021	20.00	20.00
ST9	1	10	11
10	2021	27.82	27.82
ST10	1	10	11
11	2021	3.20	3.20
ST11	1	10	11
12	2021	12.31	12.31
ST12	1	10	11
13	2021		
ST13	1	10	11

Codice fiscale 96041540582

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA

Codice fiscale dell'incaricato GCMCRN64E43H501N

Riservato all'incaricato

Impegno a presentare in via telematica la dichiarazione 1

Ricezione avviso telematico controllo automatizzato dichiarazione X

Data dell'impegno 20 | 12 | 2022 FIRMA DELL'INCARICATO

VISTO DI CONFORMITÀ
Riservato al C.A.F. o al professionista

Codice fiscale del responsabile del C.A.F. Codice fiscale del C.A.F.

Codice fiscale del professionista Si rilascia il visto di conformità ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. n. 241/1997 FIRMA DEL RESPONSABILE DEL C.A.F. O DEL PROFESSIONISTA

successiva si vede come deve essere compilato un 770, vengono inserite le somme delle ritenute pagate mensilmente a "codice".

"L'occhio del revisore" ci deve far notare che sono tutte 1020 e solo un 1019, che andando a rivedere nell'analitico deve comparire come unica fattura di ditta individuale con ritenuta di € 20 (difatti è la alfa impianti) una sorta di prova del "9".

Con questo breve e semplice check possiamo desumere che il 770 sia fatto in maniera

corretta, avendo sempre poi il conforto del libro contabile con le uscite coincidenti con le fatture.

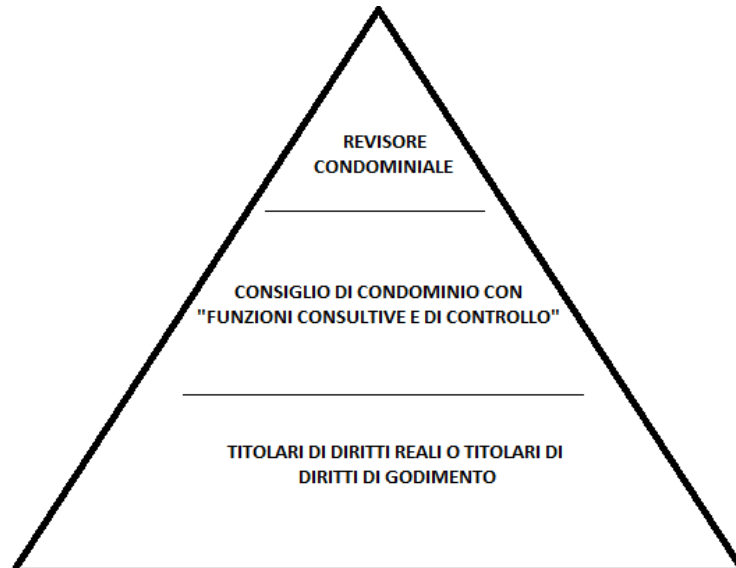
Revisione condominiale (1)

I. La figura del revisore condominiale

Articolo 1130-bis c.c.

«L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese. [...]. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.»

L'articolo 1130bis c.c. introduce tre figure legittimate ad esercitare un potere di controllo sulla gestione condominiale, e le colloca in un vero e proprio sistema piramidale:



1. **Revisore condominiale** → Il legislatore lo colloca nella parte più alta della piramide per ragioni legate all'onerosità dell'incarico e della conoscenza specifica in materia di contabilità e rendiconto condominiale;
2. **Consiglio di condominio** → Composto principalmente da condomini, non è un incarico svolto a titolo oneroso e potenzialmente non composto da soggetti formati a svolgere tale funzione. La loro funzione è «consultiva e di controllo»;
3. **Titolari di diritti reali o di godimento**

Chi è il «revisore condominiale»?

L'Art 1130 bis c.c. definisce «revisore» il soggetto che, previa delibera assembleare, a carico del condominio, con riparto della spesa secondo i millesimi di proprietà, verifica la contabilità del condominio.

Dunque la normativa non si riferisce ad un «revisore legale dei conti» abilitato all'ambito aziendale, ma bensì ad una figura di «revisore» che abbia le competenze specifiche della contabilità e del bilancio condominiale, ruolo che deve essere svolto esclusivamente a titolo oneroso.

Quale ruolo svolge il revisore condominiale?

Due errori sono assai comuni:

1. Pensare al revisore condominiale come ad una «duplicazione» della figura dell'amministratore;
2. Pensare al revisore condominiale come ad una figura incaricata a far emergere errori o presunte incapacità di un altro professionista.

Al contrario, la revisione condominiale è un'attività che mira ad attestare la conformità normativa, giurisprudenziale e contrattuale del condominio tramite l'analisi della contabilità e del rendiconto condominiale, a beneficio di qualsiasi richiedente titolare di un legittimo interesse (sia interno che esterno al condominio).

Quale ruolo svolge il revisore condominiale?

Facciamo qualche esempio:

A tutela dei condomini → per far emergere elementi utili all'impugnazione di una delibera assembleareo in opposizione di un decreto ingiuntivo

A tutela dell'amministratore → Al momento del conferimento del mandato o della revoca dello stesso per attestare un determinato saldo di passaggio consegne

A tutela dei terzi → Notaio che possa ritenere maggiormente affidabili le liberatorie o dichiarazioni legate alla gestione condominiale nell'ambito di una compravendita immobiliare.

A chi si rivolge l'operato del revisore condominiale?

Data la natura contabile al quale si lega l'operato del revisore condominiale, riconosciamo i destinatari dell'operato come coincidenti ai soggetti destinatari del rendiconto condominiale. Tali soggetti li possiamo dividere in due macrocategorie in base alla natura dei loro diritti:

- **Destinatari diretti** → Titolari di diritti reali, titolari di diritti di godimento
- **Destinatari indiretti** → Per «ruolo» (pubblica amministrazione, magistratura, amministrazione finanziaria, avvocati, notai...) oppure per «legame contrattuale» (istituti di credito, assicurazioni, fornitori, creditori in genere).

Chi può nominarlo?

«[...] La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. [...]»

Seppur l'attività svolta dal revisore condominiale investe una platea di soggetti interessati che va oltre quella dei portatori di diritti reali e diritti di godimento, la norma ci dice che rimane in campo all'assemblea condominiale la facoltà di nomina. Tale nomina, deve essere conferita esclusivamente a titolo oneroso.

II. Chi può farlo: requisiti e competenze

Mentre il citato art.1130bis c.c. chiarisce inequivocabilmente la gerarchia di soggetti legittimati ad esercitare un potere di controllo sulla gestione condominiale, nulla dice riguardo le caratteristiche professionali che il revisore condominiale deve avere, né tanto meno dispone la creazione di un albo professionale dedicato.

Tuttavia abbiamo capito fin ora come l'aspetto professionale, in termini di conoscenza propria degli aspetti economico-giuridici e contabili, sia fondamentale per lo svolgimento di un incarico di revisione che porti a esiti attendibili.

Pertanto, dobbiamo chiederci come evitare di cadere in «sciacallaggi» professionali.

Come possiamo evitare «sciacallaggi» della professione?

Per evitare che soggetti con scarse competenze tecniche possano dichiararsi «revisori condominiali», è necessario iscriversi ad un'associazione di categoria con funzionamento simile a quello degli

amministratori condominiali. Ogni associazione di categoria quindi, si è dotata di linee guida che, grazie al monitoraggio e alla formazione continua, hanno permesso di limitare l'accesso ai solisoggetti qualificati.

La perdita di uno o più requisiti è sanzionata con la sospensione del professionista dalla qualifica da parte dell'associazione di categoria nella quale è iscritto.

Quali requisiti sono stati individuati da A.IM.A per qualificare i professionisti come «revisori condominiali»?

- Titolo di studio:
Requisito minimo: Diploma scuola media superiore;
Requisito preferibile: Laurea magistrale, specialistica o vecchio ordinamento in ambito giuridico/economico;
- Formazione di base: 50 ore di corso interdisciplinare su procedure di revisione contabilità condominiale e rendiconto condominiale
- Formazione continua: Partecipazione ai corsi di aggiornamento con cadenza annuale

III. Requisito dell'indipendenza

Pur trattandosi di una figura professionale ad oggi priva di regolamentazione ad hoc, un approccio professionale all'argomento non può non porre interrogativi sulla necessità di verificare l'indipendenza e

l'obiettività del Revisore incaricato.

Pertanto, è importante che il vero obiettivo del revisore condominiale sia rispondere «in scienza e coscienza» all'incarico conferito nella consapevolezza e nel rispetto delle vere aspettative del committente, e che l'incarico conferito non miri «in cuor suo» anche ad altri (seppur legittimi) benefici.

Anche in questo caso un ruolo fondamentale è giocato dalle associazioni di categoria, in quanto debbono monitorare i propri iscritti al fine di ridurre al minimo situazioni di carenza di indipendenza.

In questo ambito è fondamentale l'introduzione di codici etici e regolamenti con il fine di porre restrizioni in tema di iscrizione e rinnovo del professionista all'associazione, ma che al contempo possa anche garantire competenza e professionalità del servizio prestato al committente.

Come possiamo garantire l'indipendenza noi di A.IM.A.?

1. Firmando, all'atto del conferimento dell'incarico, una dichiarazione di indipendenza rispetto alcondominio, sia di tipo professionale(1) che personale(2);
2. Non accettando incarichi di revisione condominiale da condomini amministrati da unamministratore iscritto ad A.IM.A.;

3. Non accettando incarichi di revisione condominiale da condomini amministrati dal revisore stesso nei precedenti 2 esercizi.
4. Non accettando incarichi di «amministratore» da condomini revisionati dal professionista nei 2 esercizi precedenti.

Regime sanzionatorio:

La mancata osservanza del regolamento e del codice etico comporta la sospensione o la radiazione del professionista dalla sezione dei revisori condominiali A.I.M.A.

Gli effettivi contenuti dell'incarico conferito al revisore condominiale possono assumere declinazioni differenti in base a:

- **Contenuti e finalità** → Revisione contabile condominiale o Perizia contabile condominiale
- **Riferimento temporale** → Gestione corrente o gestioni passate
- **In base al contesto** → Ottenere un parere professionale/consulenza, nell'ambito di una CTU (Consulente Tecnica di Ufficio) di parte o in sede giudiziale/stragiudiziale, «cristallizzare» una situazione contabile, verificare la corretta tenuta della contabilità condominiale.

REVISIONE



PERIZIA

La revisione è un processo che, seppur di natura contabile, si fonda su verifiche aventi fondamenti giuridici, tecnici e fiscali al fine di verificare se il rendiconto condominiale possa ritenersi attendibile.

La perizia si concentra sulla verifica della perfetta contabilizzazione delle entrate e delle uscite rispetto al saldo risultante dal conto corrente bancario. Eventuali avanzi/disavanzi saranno imputati al risultato.

V. Introduzione ai principi di revisione

L'obiettivo della revisione condominiale è quello di consentire al revisore di esprimere un giudizio circa l'attendibilità del rendiconto redatto dall'amministratore.

Per questa ragione, in prima battuta dobbiamo conoscere il contesto in cui il condominio si colloca per poi passare in rassegna l'impianto contabile offerto dall'amministratore, in termini di strumenti e criteri di contabilizzazione, dotazioni informatiche e modalità di conservazione

documentale.

Infine, importante è anche la definizione delle aree di competenza delle attività di revisione che il committente ha interesse a verificare o attestare. Tale ambito è importante non solo per determinare la giusta organizzazione del lavoro, ma anche per determinarne i costi dell'attività.

Una volta determinati gli ambiti, si procede con impiantare una strategia di revisione tale da tener conto della rischiosità intrinseca dell'ambito commissionato e della numerosità dei record che compongono l'ambito stesso.

Per tale ragione, si procede con il metodo del «CAMPIONAMENTO», ovvero un metodo basato su una verifica parziale di dati, fatti ed informazioni che generano effetti nel rendiconto condominiale.

Tale approccio, genera inevitabilmente un «rischio di campionamento» che può impattare sull'attendibilità dell'esito della revisione.

Per gli aspetti che indirettamente impattano la contabilità e quindi l'attendibilità del bilancio, si applica l'approccio della c.d. «CIRCOLARIZZAZIONE», ovvero la richiesta di conferma/dichiarazione effettuata direttamente ai soggetti terzi al condominio. Tali risposte, solitamente inviate via PEC, sono utili a poter effettuare una verifica circa l'attendibilità di alcuni dati rilevati in contabilità.

ESEMPIO:

Crediti/debiti nei confronti di un fornitore del condominio. Il soggetto terzo

sarà chiamato dal revisore a confermare/dichiarare quali crediti/debiti sono in essere nei confronti del condominio.

Principi contabili (1)

I. Cenni di contabilità generale

La contabilità «consiste nella raccolta ed elaborazione di dati relativi alla gestione, allo scopo di rappresentarli e interpretarli. [...] Le rilevazioni contabili si concretano nelle scritture. Queste ultime, nel complesso, compongono la contabilità».

La contabilità generale risponde a rigide regole di rilevazione dei fatti di gestione, che prendono il nome di «PRINCIPI CONTABILI». Mediante queste regole è possibile rinvenire a due metodologie, quali:

1. Contabilità a **PARTITA SEMPLICE**;
2. Contabilità a **PARTITA DOPPIA**.

Metodo della partita semplice

Nella partita semplice, i fatti di gestione sono suddivisi in 'Entrate' e 'Uscite', tenendo soltanto conto degli aspetti economici e finanziari.

ESEMPIO.

Alla ricezione di una fattura fornitore, paghiamo per cassa l'intero ammontare. Tale fatto di gestione verrà registrato semplicemente annotando l'ammontare della fattura tra le uscite.

Tale metodologia non è applicabile alla tenuta contabile di entità che esercitano attività di impresa, mentre non vi è divieto al suo utilizzo nell'ambito delle amministrazioni condominiali. Anche in quest'ultimo ambito, però, si sta abbandonando tale metodo in favore della partita doppia.

Metodo della partita doppia

Nella partita doppia, i fatti di gestione vengono rilevati sotto l'aspetto finanziario, economico e patrimoniale. Tale metodologia permette così di redigere a fine esercizio tre tipologie di prospetto: STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO e RENDICONTO FINANZIARIO.

In tale metodologia, per ogni operazione, va rilevato congiuntamente sia l'aspetto economico sia quello finanziario/patrimoniale, annotando nelle diverse sezioni contrapposte (dare/avere), operazioni in contropartita di ugual valore.

ESEMPIO. Riprendendo l'esempio precedente, dovrò rilevare prima il costo mettendo in contropartita il debito a fornitore, per poi stornarlo al momento del pagamento con contropartita l'uscita di cassa.

II. Il bilancio condominiale: stato patrimoniale, conto economico e rendicontofinanziario

Conto economico → Rappresenta il documento contabile nel quale sono evidenziati sinteticamente i costi e i ricavi di competenza dell'esercizio.

Stato patrimoniale → E' un documento contabile obbligatorio in cui è esposta la situazione delle attività e passività che compongono il patrimonio di una entità (condominio o società) e ne indica il loro saldo (patrimonio netto).

Rendiconto finanziario → Il rendiconto finanziario è un prospetto contabile che fornisce informazioni sulle modalità di reperimento (fonti) e di utilizzo (impieghi) delle risorse finanziarie in riferimento a un determinato periodo.

Il **conto economico** si fonda sul principio della competenza economica, in base al quale solo i costi e i ricavi che hanno contribuito a generare altrettante voci di competenza nell'esercizio sono considerati.

Come stabilire se un costo/ricavo è di competenza di un esercizio?

Un costo/ricavo si può definire di competenza, quando il bene è stato passato di proprietà o il servizio è stato completamente svolto ed esaurito entro la data di termine dell'esercizio.

Lo **stato patrimoniale** è presentato sotto forma di prospetto nel quale le attività sono per

convenzione iscritte nella sezione di sinistra e le passività in quella di destra.