

Il condominio ed il processo di fatturazione elettronica

Dott. Niccoli Angelo Tiberio



Le novità in tema di fatturazione elettronica coinvolgono, seppur indirettamente, anche i soggetti non titolari di partita IVA, tra cui si annoverano, ad esempio, i condomini.

Tali soggetti, secondo quanto chiarito dall’Agenzia delle Entrate, sono considerati alla stregua di un consumatore finale; tuttavia, vi sono alcuni aspetti particolari, di seguito analizzati, rilevabili sono in capo a tale categoria di soggetti.

Il condominio ed il processo di fatturazione elettronica

Come anticipato, i condomini, non essendo soggetti passivi IVA, ai fini della fatturazione elettronica sono considerati **consumatori finali**.

*Tali soggetti non sono direttamente influenzati dalle novità in tema di fatturazione elettronica per quanto riguarda il **ciclo attivo** in quanto, non essendo titolari di partita IVA, non emettono fatture; tuttavia, dovranno gestire i flussi relativi al **ciclo passivo** (fatture d'acquisto).*

Per effetto di quanto disposto dall'articolo 1, comma 3, D.Lgs. n. 127/2015, i **fornitori dei condomini dovranno:**

- 1) provvedere ad **emettere fattura in formato elettronico (.xml)**, inviandola al Sistema di Interscambio;
- 2) contestualmente, **fornire copia della fattura** elettronica in formato:
 - **analogico** (in linea generale, su carta);
 - **informatico** (ad esempio, file .pdf oppure .jpg inviato via e-mail).

Inoltre, nel documento analogico/informatico consegnato deve essere esplicitato che si tratta di copia della fattura trasmessa.

Il cedente/prestatore dovrà inoltre informare, anche mediante specifica annotazione all'interno della fattura cartacea, che **l'originale (.xml) è disponibile nell'area riservata del condominio**.

La norma dispone che la stampa e la consegna del documento analogico da parte del fornitore sono obbligatorie, salvo che il condominio vi rinunci espressamente.

Nel predisporre il file .xml, il fornitore del condominio dovrà indicarne le informazioni anagrafiche:

- ❖ lasciando in bianco il campo relativo all'“IdFiscaleIVA”;
- ❖ valorizzando il campo “CodiceFiscale” con quello del condominio.
- ❖ riportando nel campo “CodiceDestinatario” il codice convenzionale “0000000” (sette volte zero);
- ❖ lasciando in bianco lo spazio dedicato alla PEC.

La rilevanza fiscale della copia analogica

L'articolo 1, comma 3, D.Lgs. n. 127/2015 dispone espressamente che, in caso di operazioni effettuate nei confronti di un consumatore finale, *“una copia della fattura elettronica ovvero in formato analogico sarà messa a disposizione direttamente da chi emette la fattura”*.

La stessa fattura, in formato elettronico (.xml), è trasmessa dal fornitore allo Sdl e messa a disposizione del contribuente nella propria area riservata del sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

Si è più volte discusso sui riflessi ai fini fiscali nelle ipotesi di difformità tra la fattura cartacea e quella trasmessa in formato elettronico e, più in generale, delle ripercussioni che possono presentarsi allorché al condominio venga consegnata una copia cartacea e successivamente il file .xml non sia inviato allo Sdl o venga da questi scartato.

Quando si verificano queste ultime situazioni, infatti, la fattura si considera a tutti gli effetti non emessa e pertanto l'amministratore di condominio potrebbe sostenere delle spese per le quali non sussiste documentazione fiscale.

ESEMPIO

Un'impresa edile effettua lavori di recupero del patrimonio edilizio per € 100.000, consegnando al condominio una fattura cartacea; l'amministratore di condominio salda la fattura, ed effettua il riparto delle spese tra i condomini, che a loro volta beneficiano della detrazione IRPEF del 50%.

Una successiva verifica fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate fa emergere l'inesistenza del file .xml collegato alla fattura cartacea.

Si rileva, in merito, che tale inconveniente potrebbe essere evitato in tutti i casi in cui il fornitore stampa la copia analogica solo dopo l'accettazione della fattura elettronica da parte del sistema di interscambio.

*Si ritiene che **la copia in formato analogico consegnata al contribuente sia valida ai fini fiscali, e possa essere utilizzata, ad esempio, ai fini della spettanza delle detrazioni per risparmio energetico;** tale interpretazione, oltre che dalla lettera della norma, sembra essere confermata anche dall'Agenzia delle Entrate.*

L'Amministrazione finanziaria, infatti, in un primo momento (video forum del 12 novembre) aveva sostenuto che nella copia della fattura consegnata al condominio *“dovrà essere esplicitamente detto [...] che il documento fiscalmente valido sarà esclusivamente quello disponibile nell'area riservata”*; tuttavia, in un momento successivo, in risposta ad una FAQ pubblicata sul sito istituzionale, l'Agenzia delle Entrate non riporta la sopra citata frase, confermando, di fatto, la validità fiscale della copia cartacea consegnata al condominio.

Consultazione della fattura nell'area riservata

Quanto sopra riportato lascia tuttavia un margine di dubbio, legato al fatto che, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 127/2015, la **fattura elettronica si considera emessa elettronicamente** nel momento in cui viene “**accettata**” dal Sistema di Interscambio (SDI) e consegnata/messa a disposizione del destinatario.

Diversamente, qualora la fattura elettronica venga **scartata** dallo SdI, questa si considera **non emessa**.

Di conseguenza, il condominio che considera solo la copia cartacea della fattura potrebbe esporsi al rischio di disconoscimento di eventuali agevolazioni fiscali; in caso di scarto del documento elettronico da parte dello SdI (ad esempio, per problemi tecnici, o per errori di trasmissione commessi dal fornitore), infatti, si configura il caso di mancata emissione della fattura, con possibili conseguenze negative in merito, ad esempio, alla spettanza delle detrazioni per riqualificazione energetica.

Per evitare tali situazioni, è possibile controllare, nell'area riservata di “Fatture e corrispettivi”, che la fattura elettronica sia stata effettivamente emessa, prima di procedere ai relativi pagamenti e alla ripartizione delle spese ai fini delle agevolazioni fiscali; a tale scopo, l'amministratore dovrà abilitare a Fisconline ogni condominio a lui affidato, in modo da poter accedere alla sezione relativa alle fatture ricevute.

Ricezione della fattura attraverso l'indirizzo telematico

Per evitare di accedere all'area riservata, l'amministratore del condominio può comunicare al fornitore un indirizzo telematico (codice destinatario/PEC) sul quale ricevere le fatture di acquisto; in tal modo la fattura verrà recapitata all'indirizzo telematico prescelto.

La possibilità di utilizzare un indirizzo telematico per la ricezione delle fatture è stata confermata anche dall'Agenzia delle Entrate, in risposta ad una FAQ; ad oggi, tuttavia, tale sistema non è facilmente praticabile, posto che i condomini non possono usufruire del servizio di registrazione dell'indirizzo telematico offerto dall'Agenzia delle Entrate.

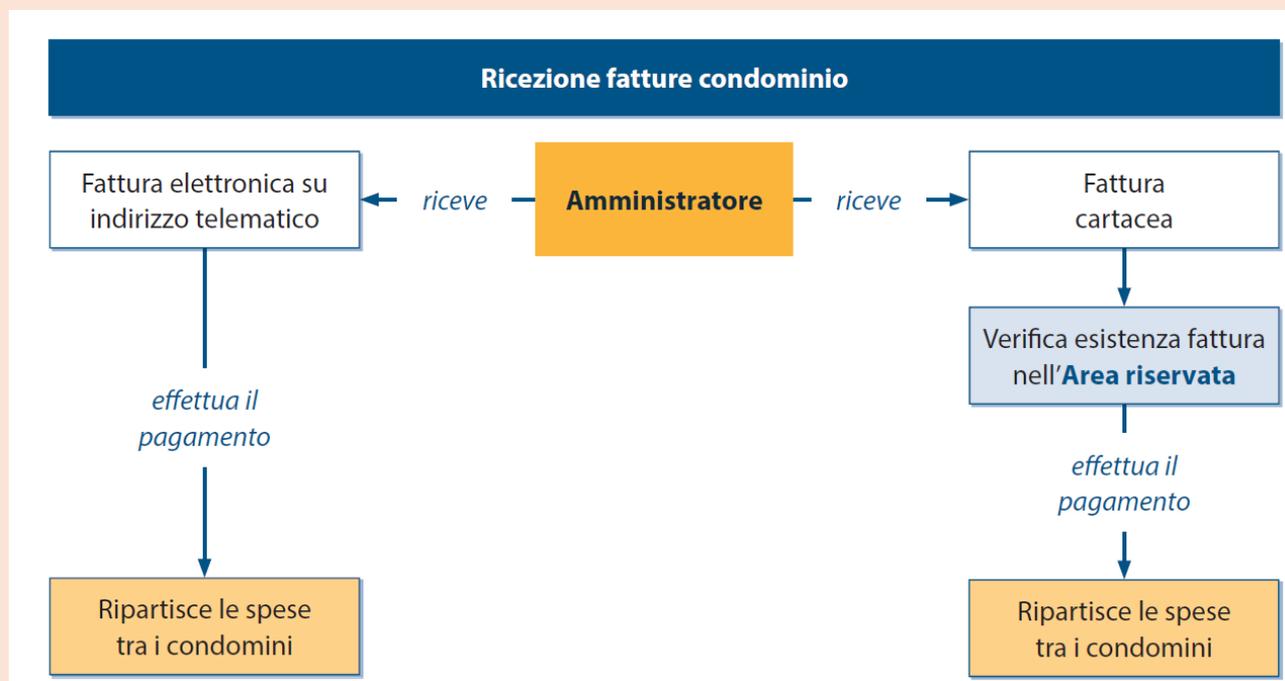
Pertanto, l'unica strada percorribile per sfruttare appieno i vantaggi offerti dal nuovo processo di fatturazione è quella di comunicare (via mail, PEC, telefono, sms) il proprio indirizzo telematico **a ciascun fornitore**; quest'ultimo per recapitare la fattura all'indirizzo telematico prescelto dal condominio dovrà inserirlo necessariamente negli appositi campi del file .xml.

Dal punto di vista procedurale, nel caso in cui il condominio abbia comunicato:

- ❖ il proprio **indirizzo PEC**, il fornitore dovrà indicare nel campo “CodiceDestinatario” il codice convenzionale “**0000000**” e compilare coerentemente il campo “PECDestinatario”;
- ❖ il proprio **codice destinatario**, il fornitore dovrà indicarlo nel relativo campo, lasciando in bianco quello relativo alla PEC.

5

Si tenga conto che, mancando la possibilità di registrare l'indirizzo telematico, il condominio non avrà la certezza di ricevere tutte le proprie fatture all'indirizzo comunicato; in pratica, se il fornitore non lo utilizza la fattura verrà depositata esclusivamente nell'area riservata dell'Agenzia.



Alle mie amiche Claudia e Chiara per la loro professionalità profusa nell'amministrazione di condomini