



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Sede Regione Emilia Romagna – Galleria Marconi 1 – 40122 Bologna
Tel. 051228517 Fax: 051228487
Cod.Fisc. 04268020379 P.IVA: 02703080404
Email: anaciemiliaromagna@gmail.com

Centro Studi Regione Emilia Romagna

Bologna, 31 Marzo 2017

A Tutti gli Associati

Emilia Romagna

Loro Sedi

e,p.c.

Spett.le

Centro Studi Nazionale Anaci

Via Cola di Rienzo, 212

00192 Roma (RM)

Oggetto: Calcolo analitico dei costi, relativo agli adempimenti conseguenti alla emanazione del D.M. MISE dell'01.12.2016 e del Provvedimento Agenzia Entrate Prot. n.19969 del 27.01.2017.

In relazione agli adempimenti conseguenti ai nuovi obblighi ricadenti sull'Amministratore secondo le recenti disposizioni richiamate in oggetto, si evidenzia come questi siano riconducibili a due distinte categorie di rimborso delle spese e delle competenze, con distinta successione temporale, che si configurano nel modo seguente:

1. rimborso spese per visure catastali complete indispensabili al controllo delle corrette intestazioni delle unità immobiliari principali e secondarie con allineamento dei dati catastali, in adempimento al Provvedimento Agenzia Entrate Prot. n.19969/17 a seguito D.M. MISE dell'01.12.2016, art.2;

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Sede Regione Emilia Romagna – Galleria Marconi 1 – 40122 Bologna

Tel. 051228517 Fax: 051228487

Cod.Fisc. 04268020379 P.IVA: 02703080404

Email: anaciemiliaromagna@gmail.com

2. compenso relativo a:

- aggiornamento dell'anagrafica condominiale ai sensi dell'art.1130 C.C., come modificato dall'art.10, L.220/12, in adempimento a nuove disposizioni di cui al Provvedimento Agenzia Entrate n.19969 del 27.01.2017 a seguito emanazione D.M. MISE dell'01.12.2016, art.2;
- redazione ed invio telematico all'Agenzia delle Entrate dei dati delle detrazioni fiscali per l'elaborazione delle dichiarazioni precompilate (modelli 730 e redditi PF), in adempimento a nuove disposizioni di cui al Provvedimento Agenzia Entrate n.19969 del 27.01.2017.

Il valore economico di tali nuove voci di costo, da porre a carico del condominio quali oneri aggiuntivi (in quanto inizialmente non previste dagli accordi contrattuali assunti tra l'Amministratore e la singola assemblea in sede di conferimento di incarico) sulla base dei dati medi delle verifiche eseguite su un campione di circa 2100 unità immobiliari, è risultato il seguente:

1. € 2,80 + iva ed eventuali diritti previdenziali per ognuna delle unità immobiliari principali e secondarie presenti sul piano di ripartizione completo, compreso oneri delle visure catastali;
2. 13' (minuti di lavoro) per ogni riga del piano di riparto corrispondente alle unità immobiliari principali + unità immobiliari secondarie ; tale valore dovrà essere moltiplicato per il numero di unità immobiliari principali e secondarie presenti in anagrafica condominiale. Per una valutazione sintetica di massima, i valori temporali riscontrati sono stati seguenti:
 - condominio piccolo di n.8 unità immobiliari principali e nessuna secondaria = $n.8 \times 13' = 1h\ 44'$;
 - condominio medio di n.24 unità immobiliari principali e n.12 unità secondarie = $n.36 \times 13' = 7h\ 48'$;
 - condominio grande di n.64 unità immobiliari principali e n.108 unità secondarie = $n.172 \times 13' = 37h\ 16'$.

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

twitter.com/Anaci_it

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Sede Regione Emilia Romagna – Galleria Marconi 1 – 40122 Bologna

Tel. 051228517 Fax: 051228487

Cod.Fisc. 04268020379 P.IVA: 02703080404

Email: anaciemiliaromagna@gmail.com

Si evidenzia che il costo orario aziendale dell'aiutante di concetto è valutabile in €/h 23,71; al valore del costo aziendale è poi necessario sia aggiunta una percentuale variabile comunque non inferiore al 25% a titolo di spese di funzionamento e utile aziendale, secondo il seguente esempio:

- condominio piccolo 1h 44' x €/h 23,71 = € 41,09 x 25% = € 51,36 + iva e diritti previdenziali;
- condominio medio 7h 48' x €/h 23,71 = € 184,94 x 25% = € 231,17 + iva e diritti previdenziali;
- condominio grande 37h 16' x €/h 23,71 = € 883,59 x 25% = € 1.104,48 + iva e diritti previdenziali.

Per quanto attiene alla periodicità:

- per quanto al punto 1 si ritiene indispensabile che l'aggiornamento di tutte le posizioni "una tantum" sia stato effettuato entro la scadenza del 28.02.2017 (poi prorogata al 07.03.2017); si dovrà procedere poi all'aggiornamento ogni anno in prossimità degli stessi termini;
- per quanto al punto 2, pur in attesa di probabili aggiornamenti dei dati richiesti dal legislatore, si ritiene che l'onere debba considerarsi a cadenza annuale.

Ciò in analogia con quanto di fatto sta già avvenendo per altre categorie economiche soggette ai medesimi adempimenti.

In sintesi:

- per le richieste catastali, il rimborso delle spese può essere valutato in € 2,80 + iva per ogni unità immobiliare principale e secondaria presente sul piano di riparto;

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Sede Regione Emilia Romagna – Galleria Marconi 1 – 40122 Bologna

Tel. 051228517 Fax: 051228487

Cod.Fisc. 04268020379 P.IVA: 02703080404

Email: anaciemiliaromagna@gmail.com

- per il calcolo il calcolo del rimborso e spese e dei compensi per l'aggiornamento anagrafico + la compilazione + l'invio telematico può essere valutato mediamente in € 6,42 oltre iva per ogni unità immobiliare principale e secondaria presente sul piano di riparto.

Tanto era necessario comunicare per consentire la piena e corretta valutazione dei costi aziendali dei nuovi adempimenti fiscali, sulla base delle verifiche eseguite dall'Associazione Regionale e fatta salva ogni verifica individuale.

Cordialmente.

IL PRESIDENTE REGIONALE

Geom. Gian Luca Samoggia

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

twitter.com/Anaci_it

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>

