



Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DELLE ENTRATE

DIR.CENTRALE: ACCERTAMENTO E PROGRAMMAZIONE

Circolare del 29/12/1999 n. 246 - parte 6

Oggetto:

Direttiva generale per l'azione amministrativa e per la gestione dell'esercizio finanziario 1999. Metodologie di controllo differenziate per attivita' economiche dirette al consumatore finale.

Sintesi della parte:

Metodologie di controllo. Attivita' professionali. Categoria economica:
AMMINISTRATORI DI BENI IMMOBILI PER CONTO TERZI. Codice attivita':
70.32.0.

Testo:

Metodologia di controllo
AMMINISTRATORI DI BENI IMMOBILI PER CONTO TERZI
Codice attivita': 70.32.0
Indice

1. PREMESSA
 - 1.1 Modalita' di esercizio della professione
 - 1.2 Obblighi fiscali
2. ATTIVITA' PREPARATORIA AL CONTROLLO
3. METODOLOGIA DEL CONTROLLO
 - 3.1 L'accesso
 - 3.2 Il controllo del volume d'affari
 - 3.3 Altri controlli e riscontri
 - 3.4 Le indagini bancarie
 - 3.4.1 - Richiesta al contribuente degli estremi identificativi dei conti
 - 3.4.2 - Richiesta della copia dei conti agli istituti di credito e finanziari

CHECK LIST

* * * * *

1. PREMESSA
 - 1.1 Modalita' di esercizio della professione
La presente metodologia riguarda l'attivita' di amministrazione di beni immobili per conto terzi, effettuata in via continuativa e professionale, restando escluse, pertanto, quelle attivita' prestate occasionalmente da soggetti, in generale anch'essi condomini, che, godendo di margini di tempo libero, sono investiti dell'amministrazione del condominio di cui fanno parte. Per i predetti soggetti si potra' configurare la produzione di un reddito di collaborazione coordinata e continuativa, di cui all'art. 49, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 917/86 e pertanto, in forza del richiamo di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 633/72 e successive modificazioni, l'attivita' risultera' esclusa dal campo I.V.A. per carenza del presupposto soggettivo (vedi circolare n. 77 del 24 dicembre 1992).

Nell'ipotesi in cui il soggetto compia in maniera sistematica e abituale prestazioni relative all'amministrazione di piu' condomini, indipendentemente dall'esercizio di altre attivita' economiche, tali prestazioni concretizzeranno l'esercizio di attivita' professionale, con l'insorgenza dei conseguenti obblighi tributari (apertura di partita I.V.A., tenuta delle scritture contabili, ecc.).

L'attivita' in esame, per l'esercizio della quale non sussiste ancora l'obbligo di iscrizione ad un albo o elenco, puo' essere svolta in forma singola o associata (associazione tra professionisti, societa' di persone o di capitali, collegate solitamente con un'attivita' immobiliare di gestione), raramente in forma societaria.

Per quanto riguarda la definizione esatta del momento impositivo del compenso derivante dalla prestazione dell'amministratore, le regole fiscali sono le seguenti:

- . ai fini I.V.A. la prestazione si considera eseguita al momento del pagamento totale o parziale del corrispettivo;
- . ai fini delle imposte dirette, se l'attivita' e' svolta come professionista o come collaboratore coordinato e continuativo, segue il principio della cassa, mentre se e' svolta come impresa, i corrispettivi si considerano in ogni caso conseguiti al momento di ultimazione della prestazione.

In presenza di uno studio professionale integrato o interdisciplinare (ad esempio, l'attivita' di amministratore di condomini affiancata a quella di ragioniere o dottore commercialista) va ricordato che anche i compensi percepiti per la gestione di un solo condominio da parte di chi eserciti abitualmente altra attivita' professionale, concorrono, ai fini delle imposte dirette, alla formazione del reddito di lavoro autonomo, e, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 633/72, sono imponibili ai fini dell'I.V.A.

1.2 Obblighi fiscali

Si premette che gli obblighi fiscali facenti nominalmente capo al condominio, vengono traslati in capo all'amministratore che ne e' il rappresentante legale.

Ai fini I.V.A., il condominio, non figura tra i soggetti passivi d'imposta e solo di recente (1 gennaio 1998) e' stato annoverato tra i sostituti (legge n. 449/1997).

Di conseguenza anche il condominio deve operare la ritenuta d'acconto, versarla nei termini e rilasciare ai percipienti la relativa certificazione per i seguenti pagamenti:

- . redditi di lavoro dipendente;
- . redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente;
- . redditi di lavoro autonomo;
- . redditi percepiti dagli stessi amministratori di condominio.

Parimenti il condominio sara' obbligato a presentare il mod. 770 se nell'anno precedente sono stati corrisposti redditi soggetti a ritenute alla fonte a piu' di 20 sostituiti.

Qualora invece il condominio abbia corrisposto emolumenti soggetti a ritenute alla fonte a meno di 20 sostituiti, l'amministratore non e' tenuto alla presentazione del mod. 770 e potra' fare tali comunicazioni con il modello UNICO.

Con la citata legge n. 449/1997 e' stato anche statuito l'obbligo per l'amministratore di comunicare all'Anagrafe Tributaria l'elenco dei fornitori condominiali con il totale degli importi ad essi corrisposti per l'acquisto di beni e forniture di servizi.

Tale obbligo viene assolto dall'amministratore in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento mediante presentazione del modello SW.

Tale modello fa parte degli allegati alla dichiarazione 770. Nel caso in cui il condominio non fosse obbligato alla presentazione di tale dichiarazione, l'allegato SW puo' essere incluso nell'UNICO oppure nel modello 730 dell'amministratore.

Il comma 11 dell'articolo 21 della legge n. 449/1997 prevede che gli Uffici delle Imposte, nell'esercitare i poteri previsti dall'articolo 32 del D.P.R. n. 600/1973, possano richiedere agli amministratori di condominio, dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale.

2. ATTIVITA' PREPARATORIA AL CONTROLLO

Tra le attivita' preliminari da effettuare in Ufficio particolare importanza riveste il reperimento puntuale di tutti i dati disponibili in archivio.

Si tratta, per lo piu', di attivita' ricognitiva rivolta verso le fonti interne di conoscenza - affluite sia attraverso l'Anagrafe Tributaria o trasmesse all'Ufficio da soggetti o enti che vi sono tenuti per legge - che si possono rivelare utili per l'inquadramento dell'attivita' oggetto di controllo.

L'elenco di tali adempimenti puo' essere cosi' schematizzato:

- . acquisizione di tutte le informazioni possibili dall'archivio dell'Anagrafe Tributaria, attraverso interrogazioni effettuate a terminale nell'area "Informazioni Imposte Dirette" (area A, sotto area 1.1 PF1). In particolare, oltre all'interrogazione analitica sulle ultime dichiarazioni disponibili

sara' utile consultare le informazioni presenti nella funzione "Rappresentanze societa'" che fornisce l'elenco completo dei codici fiscali dei condomini amministrati, dichiarati dal professionista, nonche' nella funzione "Comunicazioni A.T." oppure nell'area "Rapporti con altri soggetti". Ulteriori informazioni sono acquisibili nell'area "Informazioni I.V.A.", riguardanti, tra l'altro le dichiarazioni annuali e quelle di inizio attivita' e di variazione dati. Occorre comunque far rilevare che non e' previsto attualmente alcun obbligo in capo all'amministratore di effettuare una denuncia di "variazione" presso gli uffici finanziari al momento in cui subentra nell'amministrazione di un condominio (vedi l'art. 35 del D.P.R. n. 633/72, relativamente all'I.V.A., gli articoli 36 del D.P.R. n. 600/73 relativamente alle imposte dirette e l'art. 20 del D.P.R. n. 605/73, per quanto concerne gli obblighi di comunicazione nei confronti dell'Anagrafe Tributaria). Pertanto, potrebbe non risultare dalla suddetta interrogazione l'amministratore in carica che andra' pertanto individuato con l'ausilio di altre fonti di informazione (modd. SW, ecc.). Tale ricerca risultera' particolarmente utile al fine della selezione dei soggetti da sottoporre a controllo;

- . consultazione dei precedenti fiscali: controlli gia' effettuati a qualunque titolo, inclusione in liste selettive di anni precedenti, osservazione dell'andamento del reddito dichiarato relativo ai piu' recenti periodi di imposta disponibili. Si ricorda al riguardo che la categoria in esame e' stata interessata dal piano dei controlli previsti dal D.M. 6 settembre 1994;
- . acquisizione di eventuali elementi da mod. 11 bis;
- . reperimento degli elementi di accertamento comunque in possesso dell'Ufficio. Si ricorda che ai sensi dell'art. 7, comma 8 bis, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 605, come modificato dall'art. 16 bis, comma 14, della legge 27 dicembre 1997 n. 449, gli amministratori di condominio devono comunicare con il mod. SW annualmente all'Anagrafe Tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori.

Ulteriori informazioni sono acquisibili presso i Centri di Servizio, in quanto il D.M. 6 marzo 1998 ha previsto che per le ristrutturazioni delle parti comuni del condominio l'amministratore e' tenuto a trasmettere ai predetti uffici, mediante raccomandata, la comunicazione concernente la data di inizio dei lavori per usufruire delle detrazioni d'imposta per le spese di ristrutturazione.

Andranno inoltre valutati gli elementi indice di capacita' contributiva, quali il possesso di auto, imbarcazioni, residenze secondarie, spese che comunque denotino un elevato tenore di vita del professionista e del suo nucleo familiare. Tali indici saranno attentamente esaminati, ancorche' riferibili al professionista per interposta persona, fisica o giuridica.

A tal fine, oltre ai doverosi controlli da effettuarsi a mezzo dell'Anagrafe Tributaria, occorrera' attingere a fonti diversificate sul territorio (ad es. circoli, club, associazioni cui il professionista sia eventualmente affiliato).

Circa l'eventuale diretto utilizzo dei citati elementi di capacita' contributiva vedasi quanto riportato infra sub 3.3.

In questa fase sara' sufficiente l'acquisizione degli elementi al fine di comporre un quadro quanto piu' possibile completo in ordine alla redditivita' potenziale del professionista con riguardo alla sua capacita' di spesa e di consumo.

3. METODOLOGIA DEL CONTROLLO

3.1 L'accesso

Trattandosi di un controllo presso la sede di un'attivita' avente un contenuto intrinsecamente professionale, ancorche' esercitata da soggetti non obbligati all'iscrizione ad albi o ordini professionali, dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 52, comma 1, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, con riferimento alla presenza in studio dell'amministratore o di un suo delegato.

Sotto questo profilo sara' opportuno programmare l'accesso con modalita' ed in ore tali da farlo svolgere in coincidenza con la presenza del professionista nello studio.

Un accesso nelle ore pomeridiane potra' normalmente sortire un esito positivo giacche', solitamente, le ore antimeridiane vengono utilizzate

dall'amministratore per il disbrigo di pratiche presso uffici pubblici o presso i condomini amministrati.

Qualora lo studio abbia sede presso un'abitazione privata, occorrerà munirsi della prescritta autorizzazione dell'A.G., ai sensi del predetto art. 52 del D.P.R. 633/72.

Si dovrà quindi procedere alla ricerca della documentazione contabile e soprattutto extracontabile (agende, rubriche telefoniche, corrispondenza, fascicoli, brogliacci, etc.), al fine di rilevare eventuali dati in contrasto con le scritture contabili.

Ove venga opposto il segreto professionale dal contribuente iscritto ad un Albo, dovrà essere richiesta alla Procura della Repubblica territorialmente competente, o alla più vicina Autorità Giudiziaria, l'autorizzazione di cui al comma 3 del citato art. 52, procedendo a cautelare opportunamente la documentazione da esaminare (raccolta della stessa in scatole di cartone, in armadi o stanze, da sigillare con le consuete modalità operative).

E' opportuno far presente alla parte che i verificatori sono tenuti al segreto per tutto ciò che concerne i dati e le notizie acquisiti nel corso del controllo, ai sensi degli artt. 66 del D.P.R. n. 633/72 e 68 del D.P.R. n. 600/73, rappresentando inoltre i motivi che rendono necessario il vaglio della documentazione.

Si procederà, inoltre, a rilevare e/o verificare:

- . la regolarità delle scritture contabili, la cui non corretta tenuta potrebbe giustificare il ricorso all'accertamento induttivo ex art. 39, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600;
 - . il numero dei dipendenti effettivi e le loro mansioni, da confrontare con quelli annotati sui libri paga e matricola, nonché il numero dei collaboratori non dipendenti, dei soci o associati. In particolare andrà effettuata una attenta ricognizione delle funzioni svolte da tutti questi soggetti all'interno dello studio, tenendo presente che, specie per ciò che riguarda collaboratori non dipendenti, è possibile ipotizzare l'effettuazione di prestazioni non fatturate;
 - . il livello di automazione con indicazione dell'entità degli investimenti effettuati e dei servizi acquisiti (banche dati, contratti d'uso di software). Qualora il professionista si avvalga di sistemi informatici, si provvederà a richiedere il programma di gestione che, per gli studi professionali, prevede un archivio clienti e, dal menu' generale, una stampa dei clienti.
- Si rammenta che nel caso in cui il contribuente non consenta l'utilizzazione degli impianti tramite personale proprio, i funzionari che procedono all'accesso, ai sensi dell'art. 52, comma 9, del D.P.R. n. 633/72, hanno facoltà di provvedere con propri mezzi alla lettura ed all'elaborazione dei supporti magnetici (dischetti, bobine, etc.) fuori dai locali;
- . i fascicoli conservati presso lo studio, classificando ed aggregando le prestazioni effettivamente rese.

Premesso che l'amministrazione del condominio viene esercitata dall'assemblea dei condomini (organo centrale deliberativo) e che all'amministratore (organo esecutivo) è demandato il compito di dare pratica attuazione a tale volontà, sul piano specifico della gestione di tale attività, di fondamentale importanza risultano le seguenti categorie di documenti:

- . delibere dell'assemblea di condominio ed in particolare (vedi articoli 1130 e 1135 c.c.) quelle recanti:
 - . approvazione del preventivo delle spese dell'anno e relativa ripartizione tra i condomini;
 - . approvazione del rendiconto annuale redatto dall'amministratore ed impiego del residuo attivo della gestione;
 - . conferma dell'amministratore ed eventuale determinazione della sua retribuzione;
 - . decisioni sulle opere di manutenzione straordinaria;
- . ricevute di quote condominiali;
- . fatture/ricevute per forniture e spese condominiali.

A norma dell'art. 1136 c.c. le predette delibere debbono essere trascritte in un registro tenuto dall'amministratore, ma l'eventuale forma non scritta dei verbali non ne comporta la nullità.

Ai fini della conferma o dell'integrazione della documentazione

acquisita in sede di accesso, potra' essere valutata l'opportunita' di inviare questionari ai condomini, ai quali saranno richiesti la data e le modalita' di pagamento delle quote condominiali (versamento in conto corrente, in contanti, ecc.).

Il verificatore dovra', data la ricchezza di informazioni desumibili da tali documenti, raccogliere e sottoporre ad attenta analisi le delibere da cui derivano spese straordinarie regolate a parte che potrebbero non essere confluite nel rendiconto dell'esercizio.

3.2 Il controllo del volume d'affari

E' opportuno premettere che gli esercizi sociali condominiali possono essere a cavallo di due annualita', in quanto la rendicontazione e' condizionata dall'epoca di spegnimento degli impianti di riscaldamento e dalla correlata determinazione del costo dei combustibili.

Acquisiti tutti i possibili elementi di riscontro dell'attivita' professionale, si procedera' all'individuazione di:

- . prestazioni non fatturate;
- . prestazioni fatturate per importi non congrui;
- . eventuali compensi professionali contabilizzati come rimborsi spese;
- . eventuali economie di gestione non confluite nel conto condominiale.

Nell'attivita' in esame e' piu' frequente riscontrare il fenomeno della sottofatturazione delle prestazioni piuttosto che quello della completa evasione in riferimento ad interi condomini. Infatti tale pratica sarebbe di difficile attuazione attesi gli obblighi di rendicontazione imposti dal rapporto di mandato per la gestione di affari in nome e per conto di terzi.

L'indagine sara' rivolta alla verifica del numero, dell'ubicazione e della tipologia dei condomini amministrati, riscontrando quanto emerge dalla documentazione raccolta in sede di accesso con le indicazioni gia' reperite attraverso il sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria.

A partire dall'anno 1994, l'Autorita' garante della concorrenza ha vietato l'emanazione di tariffari anche in materia di amministrazione condominiale; pertanto la determinazione del compenso per l'opera prestata viene liberamente contrattata.

A titolo puramente indicativo si segnala che, sulla base di un vecchio tariffario adottato da un'associazione di categoria, le prestazioni dell'amministratore sono generalmente distinte in ordinarie e straordinarie.

Per le prestazioni ordinarie i compensi sono costituiti da una base fissa, da un compenso proporzionale (al numero dei condomini) a titolo di rappresentanza legale del condominio e di conservazione e tutela delle parti comuni ed, infine, da un compenso anch'esso proporzionale per la gestione economico - contabile ordinaria connesso all'ammontare delle spese annue (esclusi i lavori straordinari).

Per le prestazioni straordinarie, sono previsti:

- . compensi per Assemblea o Convegni successivi all'Assemblea ordinaria annuale ed alla prima riunione di Consiglio di condominio;
- . compensi per assemblee o convegni non tenuti in giorni e ore di ufficio;
- . compensi per "pratiche personali" (solleciti di pagamento, messe in mora, corrispondenza con condomini, ecc.);
- . compensi per passaggio di consegne fra amministratori o impostazione contabile di nuovo condominio;
- . compensi per vacanza (visure ipocatastali, convegni presso pubbliche amministrazioni e altre prestazioni non compensabili in altra misura);
- . compensi a percentuale per pratiche assicurative, recuperi, risarcimento danni ed assistenza amministrativa per opere straordinarie;
- . compensi per revisione contabile di consuntivi degli anni precedenti.

Altra categoria di compensi e' rappresentata dai rimborsi spese (postali, fotocopie, marche da bollo, tenuta libri paga dei portieri ed altre spese generali sostenute).

La quantificazione dei proventi puo' essere eseguita sulla base dell'approfondita analisi del rendiconto del condominio. L'analisi dovra' comprendere le spese di gestione che piu' facilmente si prestano ad accogliere quote di compensi non dichiarati, sotto le denominazioni piu' varie:

- . rimborso per servizio di esazione quote;
- . rimborso per spese varie e minute;
- . rimborso di anticipi;
- . rimborso per spese manutenzione piscina, giardino, ecc.;
- . rimborso spese amministrative;

- . rimborso spese cancelleria;
- . rimborso per trasferte;
- . rimborso per sopralluoghi, ecc.

Qualora a fronte delle spese predette non venga esibita dal professionista idonea documentazione probatoria in ordine alla natura delle stesse (fatture, ricevute fiscali, ecc.), esse saranno riclassificate come parte del compenso professionale da recuperare a tassazione.

Per quanto riguarda la riscossione delle quote condominiali, si fa rilevare che la gestione di numerosi condomini rende inevitabile per l'amministratore l'affidamento, attraverso delega, ad un istituto di credito, o piu' raramente all'Ente Poste S.p.A., del servizio di riscossione delle spese condominiali. Poiche' per tale servizio le banche e le Poste richiedono comunque che l'intestazione del conto corrente sia effettuata a nome personale dell'amministratore, potrebbe risultare proficuo per l'individuazione completa dei condomini amministrati e per il monitoraggio dei flussi finanziari ad essi afferenti, l'avvio dell'indagine bancaria/postale nei confronti dell'amministratore. Tale controllo risultera' necessario qualora dall'analisi della documentazione esibita emergessero gestioni condominiali interamente occultate al fisco.

In caso di reperimento di documentazione extracontabile da cui emergessero erogazioni "in nero" effettuate all'amministratore, per l'opera di mediazione svolta, da ditte che hanno avuto rapporti commerciali con i condomini amministrati (appalti edili per interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di ristrutturazioni o per forniture di beni e servizi, ecc.), sara' utile acquisire presso i principali fornitori del condominio la documentazione relativa a tutti i rapporti intercorsi con gli stessi. Potra' essere richiesto altresì ai soggetti che hanno acquistato o affittato unita' immobiliari del condominio nel periodo in cui l'amministratore risulta aver svolto l'incarico, notizie relative ad eventuali erogazioni per l'opera di mediazione eventualmente svolta dal professionista.

Occorrera' prestare particolare attenzione alla concordanza tra i giustificativi di spesa esibiti dall'amministratore ed i lavori e le forniture risultanti dal rendiconto condominiale.

Controlli incrociati coi principali fornitori potranno essere realizzati con l'invio di questionari o, meglio, con accessi diretti per verificare l'esistenza di eventuali economie di gestione, non portate in detrazione delle spese condominiali (e di cui potrebbe non trovarsi traccia nella contabilita' condominiale o dello stesso amministratore) e certificate dai fornitori con documenti contenenti sconti o premi in denaro.

Il controllo pertanto sara' incentrato sull'esame di:

- . documentazione (fatture emesse, note di credito, corrispondenza, ecc.);
- . contabilita' (rettifiche di ricavi, poste di consistente importo esposte alla voce "Sconti e abbuoni");
- . importi degli assegni e di altre forme di pagamento ricevute dai fornitori per l'occasione.

Le eventuali economie di gestione emerse dal controllo dovranno essere ricondotte a tassazione avendo nella fattispecie natura di corrispettivo per attivita' di intermediazione o eventualmente di consulenza.

Particolare attenzione dovra' essere rivolta, ai fini dell'esatta individuazione del momento impositivo, alle modalita' di esazione delle quote condominiali, riscontrando la documentazione (verbale di assemblea con approvazione dei bilanci preventivi e consuntivi, quote condominiali mensili, ecc.) con le risultanze degli estratti conto bancari o postali accesi dall'amministratore.

Al riguardo, potranno prospettarsi ai verificatori due diverse ipotesi:

- a) esistenza di un conto corrente per i versamenti dei compensi dell'amministratore e uno per i singoli condomini.

In tal caso, il pagamento delle rate condominiali non puo' essere considerato automaticamente come presupposto impositivo. I verificatori dovranno controllare se, in concomitanza con il pagamento della quota condominiale, siano affluiti importi nel conto corrente "proprio" dell'amministratore o se quest'ultimo ha effettuato prelievi dal conto corrente del condominio non giustificati da alcuna causale di spesa condominiale. Un riscontro con quanto registrato sulle scritture contabili potra' facilmente far rilevare se l'amministratore abbia o meno

regolarmente fatturato i predetti accreditati sul proprio conto corrente o i prelevamenti ingiustificati dal conto corrente di gestione condominiale. In caso di constatazione di un incasso cui non abbia fatto seguito la regolare emissione della fattura e la conseguente registrazione della stessa, occorrerà procedere al recupero non soltanto ai fini dell'I.V.A. ma anche (qualora trattasi di persona fisica) ai fini delle imposte dirette, vigendo per il professionista il criterio di imputazione temporale della cassa;

b) unico conto corrente bancario, sia per la gestione dell'attività professionale che del condominio. In tal caso i verificatori potranno presumere il conseguimento di compensi, man mano che le rate vengono versate, in misura pari all'incidenza che l'onorario dell'amministratore ha sul totale delle spese (come risulta dal bilancio preventivo).

Il controllo delle spese sarà incentrato soprattutto sull'apprezzamento della loro entità e struttura.

L'esame dovrà improntarsi ad una lettura funzionale dei componenti negativi di reddito in connessione con la natura dei compensi.

Sarà utile distinguere i costi variabili in funzione del volume d'affari ed in particolare andrà valutato l'impatto delle spese da cui ci si aspetta un maggior ritorno reddituale.

In particolare, andranno attentamente valutati gli incrementi dei consumi (utenze telefoniche, fax, modem, fotocopiatrici, carta, cancelleria, toner, cartucce d'inchiostro, spese di assicurazione per rischi professionali, etc.) cui non corrispondono proporzionali incrementi del giro d'affari.

Si richiama l'attenzione dei verificatori all'eventualità che il professionista condivida lo studio con altri soggetti. In tale ipotesi occorrerà prestare la massima attenzione, oltre che all'inerenza delle spese di esercizio, anche alla loro corretta ripartizione tra gli utilizzatori dei locali e delle attrezzature. Non è del tutto infrequente infatti la prassi di dedurre costi e spese comuni non pro quota ma per l'intero importo (canoni di locazione dei locali, spese utenze energia elettrica, telefoniche, ecc.).

3.3 Altri controlli e riscontri

Un'ultima serie di indizi può essere considerata al solo fine di valutare l'attendibilità della dichiarazione ovvero la congruità minima di quanto accertato con gli elementi in precedenza descritti.

Le seguenti informazioni di carattere generale possono essere utili ad inquadrare la presumibile realtà reddituale del professionista:

- . età del soggetto e anno d'inizio dell'attività. Normalmente ad una maggiore anzianità è possibile collegare una maggiore redditività;
- . prestigio dei condomini amministrati;
- . il titolo di possesso dei locali adibiti a studio (proprietà ovvero locazione) anche ai fini della ricostruzione di una redditività figurativa.

Allo stesso fine sarà opportuno rilevare lo svolgimento di altre attività. In particolare:

- . insegnamento;
- . collaborazione a riviste, giornali, enciclopedie e simili;
- . altri rapporti di collaborazione coordinata e continuativa.

Anche l'analisi dei prelievi annotati sul registro dei movimenti finanziari ed il riscontro di un ammontare modesto degli stessi - attesa la necessità di far fronte comunque alle spese ordinarie - potrebbe confermare l'esistenza di ricavi sottratti all'imposizione.

Un altro elemento può essere costituito dall'appartenenza a circoli esclusivi di carattere sportivo e non, nonché da manifestazioni di capacità contributiva (possesso d'auto di alta cilindrata, di imbarcazioni, acquisti di immobili, ecc.) particolarmente stridenti con l'ammontare del reddito dichiarato.

In tal caso, soprattutto qualora non sia stato possibile effettuare una convincente ricostruzione del volume d'affari si potrà procedere da parte dell'ufficio, sia pure ai soli fini dell'imposizione diretta, all'accertamento sintetico del reddito complessivo secondo la procedura di cui all'art. 38, comma 4, del D.P.R. n. 600/73, nei confronti del professionista e/o degli associati.

Occorre tenere conto, infine, che il reddito dichiarato non dovrebbe mai collocarsi (quantomeno in modo ricorrente) al di sotto di quello figurativo costituito dalla somma:

- . dei proventi ottenibili da un impiego alternativo del capitale investito

- nell'attivita' professionale, (arredi, attrezzature, ecc.);
- del fitto figurativo dei locali (qualora siano di proprieta') ove svolge l'attivita';
- della retribuzione conseguibile da una attivita' di lavoro dipendente nello stesso settore.

3.4 Le indagini bancarie

Gli accertamenti bancari costituiscono uno strumento molto incisivo per l'esame della posizione fiscale del contribuente, in particolare delle persone fisiche, delle associazioni tra professionisti, delle societa' di persone e delle societa' di capitale a ristretta base azionaria.

Il loro impiego comporta tuttavia un notevole assorbimento di capacita' operativa e deve quindi rispondere a principi di economicita' e di prevedibile proficuita' dell'azione di controllo.

L'indagine bancaria e' certamente consigliabile in presenza di gravi indizi di evasione, ovvero qualora permanga un significativo divario tra il volume d'affari ed i redditi accertati con la metodologia in precedenza descritta e quanto fondatamente attribuibile al contribuente sulla base delle condizioni di esercizio dell'attivita', della sua potenziale capacita' reddituale, della consistenza del suo patrimonio ovvero di altri elementi di valutazione.

Peraltro, la legge 28 dicembre 1995, n. 549 consente di graduare l'indagine in relazione sia all'entita' degli indizi di evasione riscontrati che alle esigenze di progressivo approfondimento del controllo eventualmente scaturite dall'analisi degli elementi acquisiti nel corso della verifica.

Sono quindi delineabili diversificati percorsi d'indagine, che potranno essere seguiti anche in via alternativa.

3.4.1 - Richiesta al contribuente degli estremi identificativi dei conti (artt. 32, comma 1 n. 6-bis del D.P.R. 600/73 e 51, comma 2 n. 6-bis del D.P.R. n. 633/72)

In tal caso viene richiesta alla parte, previa autorizzazione del Direttore Regionale delle Entrate, la dichiarazione della natura, del numero e degli estremi identificativi dei rapporti intrattenuti con aziende di credito, con l'amministrazione postale, con societa' fiduciarie ed ogni altro intermediario finanziario.

Di conseguenza agli operatori finanziari segnalati dovra' essere richiesta la copia dei conti denunziati dal contribuente e l'indicazione di tutti gli altri eventuali rapporti con lui intrattenuti.

3.4.2 - Richiesta della copia dei conti agli istituti di credito e finanziari (artt. 32, comma 1 n. 7 del D.P.R. n. 600/73 e 51, comma 2 n. 7 del D.P.R. n. 633/72)

Indipendentemente dall'esercizio della facolta' di cui al punto precedente, i verificatori possono richiedere, sempre previa autorizzazione del Direttore Regionale delle Entrate, la copia dei conti direttamente agli istituti di credito ed agli intermediari finanziari.

Tale modalita' d'indagine appare particolarmente opportuna quando siano stati frapposti ostacoli all'azione dei verificatori o dell'ufficio, ovvero quando le violazioni e le omissioni e le false indicazioni contabili siano cosi' gravi e i dati a disposizione cosi' scarsi, da rendere difficile la ricostruzione degli imponibili fiscali.

Le indagini dovranno comunque essere condotte secondo selezionate opzioni investigative che restringano la forbice costi-benefici dell'azione di accertamento (banche che hanno sportelli nella citta' ove operano il contribuente e i suoi familiari piu' stretti, nelle province contigue, nel luogo di nascita, nella localita' ove possiede residenze secondarie o comunque dove si supponga l'esistenza di conti).

L'indagine puo' coinvolgere anche altri soggetti (familiari e non) motivatamente sospettati di essere intestatari di comodo di conti riferibili al contribuente o di cui il medesimo abbia la disponibilita'.

Check List

Categoria Economica - AMMINISTRATORI DI BENI IMMOBILI

PER CONTO TERZI-

Codice attivita': 70.32.0

DATI VERIFICATORI

Verificatore 1 - Nome e Cognome

Ente Verificatore

Verificatore 2 - Nome e Cognome

Cod. Ufficio I.V.A. Cod. Ufficio II.DD.

DATI GENERALI

DATA INIZIO VERIFICA
(gg/mm/aaaa)
Cod. Fisc. Contribuente

DATA FINE VERIFICA
(gg/mm/aaaa)
Part. IVA Contribuente

SI: Controllo effettuato anche se con esito negativo
NO1: Controllo non effettuato per mancanza del presupposto da accertare
NO2: Controllo non effettuato perche' non ritenuto proficuo

CONTROLLO ATTIVITA' PREPARATORIA AL CONTROLLO		SI	NO1	NO2	Nota
Attraverso il sistema informativo dell'A.T.:					
1	- e' stata effettuata un'interrogazione contabile completa?				
2	- sono stati rilevati il numero e l'ubicazione dei locali utilizzati per l'esercizio dell'attivita'?				
3	- e' stato rilevato il luogo di conservazione delle scritture contabili e l'eventuale soggetto depositario?				
4	- sono stati individuati gli elementi indicatori di capacita' contributiva (compresi gli atti del Registro) del soggetto verificato, dei familiari conviventi, di eventuali associati e dei loro familiari conviventi?				
5	- sono stati individuati i condomini di cui l'amministratore risulta rappresentante legale?				
6	- sono state acquisite le ultime dichiarazioni disponibili?				
7	- Si e' proceduto ad accertare l'esistenza di precedenti controlli e l'inclusione nelle liste selettive di anni precedenti?				
8	- Sono stati acquisiti tutti gli elementi d'accertamento in possesso dell'ufficio?				
ATTIVITA' DI CONTROLLO ACCESSO		SI	NO1	NO2	Nota
Si e' proceduto a:					
9	- effettuare la ricerca della documentazione extracontabile (agende, rubriche, fascicoli, corrispondenza, elaborati, etc.)?				
10	- acquisire i "floppy disk" e gli altri supporti magnetici rinvenuti nello studio?				
11	- acquisire i dati presenti nell'hard-disk dei PC rinvenuti?				
12	- rilevare il livello di automazione dello studio (software utilizzato, servizi di banche dati, etc.)?				
13	- richiedere una stampa dei clienti dall'archivio specifico del programma di gestione?				
14	- acquisire i fascicoli relativi ai condomini e la documentazione contabile e amministrativa (bilanci, verbali di assemblee, etc.)?				
15	- rilevare il numero, la qualifica e le mansioni dei dipendenti presenti al momento dell'accesso?				

- 16 - rilevare il numero e il tipo dei collaboratori non dipendenti e degli associati all'attivita' professionale?
 Si e' proceduto ad acquisire informazioni relativamente a:
- 17 - docenze, collaborazione a giornali e riviste specializzate, nonche' ad altri incarichi ricoperti?
- 18 - anzianita' professionale?
- 19 - iscrizione a circoli privati?
- 20 - Si e' proceduto ad accertare l'esistenza di polizze di assicurazione contro i rischi professionali?
- 21 - E' stata controllata l'esistenza, la bollatura e l'aggiornamento dei libri contabili obbligatori?

 CONTROLLO DEL VOLUME D'AFFARI

SI NO1 NO2 Nota

- Si e' proceduto a:
- 22 - riscontrare il contenuto della documentazione extracontabile (documentazione condominiale, fascicoli dei clienti, corrispondenza, agende, ecc.) con le scritture ed i documenti emessi?
- 23 - lettura dei dati contenuti nei supporti magnetici ed al loro riscontro con le scritture e la documentazione contabile?
- 24 - riscontrare se il personale rilevato al momento dell'accesso sia regolarmente registrato nei libri previsti in materia del lavoro?
- 25 - verificare il numero e la tipologia dei condomini amministrati?
- 26 - rilevare la specializzazione professionale e la tipologia delle principali eventuali altre prestazioni rese?
- 27 - accertare le modalita' di pagamento dei compensi da parte del condominio e verificare la loro corretta contabilizzazione?
- 28* - inviare questionari ai condomini?
- 29 - verificare l'attendibilita' degli importi riportati nel rendiconto condominiale a titolo rimborso spese di gestione (spese varie, trasferte, esazione quote, etc.)?
- 30 - verificare la concordanza tra i documenti di spesa esibiti dall'amministratore ed i lavori e forniture risultanti dal rendiconto condominiale?
- 31* - riscontrare l'esatta registrazione di sconti, premi, etc. nella gestione condominiale attraverso questionari o con accessi diretti presso i fornitori?
- 32 - verificare la corretta contabilizzazione dei compensi professionali (esatto momento impositivo) attraverso un riscontro tra la documentazione relativa al pagamento delle rate condominiali e le risultanze degli estratti conto bancari?

Circolare del 29/12/1999 n. 246 - parte 6

- 33 - controllare la congruita' tra le spese sostenute ed i compensi dichiarati nel tempo?
- 34 - rilevare l'eventuale incongruenza fra ampiezza del rischio professionale assicurato e volume d'affari dichiarato?
- 35 - verificare, in caso di condivisione dello studio con altri soggetti, l'esatta ripartizione delle spese di esercizio?

 ALTRI CONTROLLI E RISCONTRI SI NO1 NO2 Nota

- Si e' proceduto a:
- 36 - accertare il titolo di possesso dei locali utilizzati per l'esercizio della professione?
- 37 - calcolare il capitale investito nello studio (arredi, attrezzature, etc.)?
 Si e' proceduto a valutare il reddito ritraibile da:
- 38 - un impiego alternativo del capitale proprio investito?
- 39 - l'affitto di locali di proprieta' utilizzati per l'esercizio della professione?
- 40 - lo svolgimento di un'attivita' di lavoro dipendente nel settore?
- 41 - Si e' proceduto a calcolare il reddito accertabile in via sintetica (al professionista ed agli associati) sulla base delle manifestazioni di capacita' contributiva individuate?

 INDAGINI BANCARIE SI NO1 NO2 Nota

- 42 - Vi sono gravi indizi di evasione (1) ovvero indizi tali da far ritenere che quanto accertato diverga significativamente dall'effettiva capacita' contributiva del soggetto verificato?
 Si e' proceduto a:
- 43* - richiedere al contribuente l'indicazione dei conti intrattenuti con banche e istituti finanziari?
- 44* - acquisire ed esaminare la copia dei conti segnalati ed esibiti dal contribuente?
- 45* - richiedere copia dei conti agli istituti di credito e finanziari?
- 46* - interessare istituti bancari operanti in localita' diverse da quelle di residenza?
- 47* - estendere le indagini bancarie ad altri soggetti?

 * Controllo facoltativo.

(1) NOTA: in caso di risposta affermativa, i successivi controlli rivestiranno carattere obbligatorio.
