

Fatturazione elettronica: quali adempimenti per il condominio e i suoi fornitori?

Data Articolo: 23 Novembre 2018

Autore Articolo: Paola Cogo

Con l'introduzione dell'obbligo di fatturazione elettronica B2B (*business to business*) e B2C (*business to consumer*) oramai alle porte (1° gennaio 2019), analizziamo l'impatto che questa nuova modalità di fatturazione avrà sui condomini e sui fornitori che effettuano cessioni di beni e prestazioni di servizi nei loro confronti.



Il condominio, salvo casi piuttosto rari, è un soggetto giuridico privo di Partita Iva, cui è attribuito il codice fiscale, e pertanto assimilato, quale soggetto destinatario della fattura elettronica, ad un consumatore finale.

Esaminiamo le conseguenze di tale assunto, in assenza, al momento, di chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate, rispondendo ad alcune domande.

**Gestionale di contabilità CGN
Integrato e 100% on line**

PROVALO SUBITO

Il condominio è obbligato a dotarsi di PEC o codice destinatario per la ricezione delle fatture?

Essendo assimilato ad un consumatore finale il condominio non è tenuto a possedere e comunicare un indirizzo PEC ai propri fornitori, né è tenuto ad avvalersi di un codice destinatario proprio o di un provider accreditato presso il Sdl. Tuttavia, si ritiene che il condominio, per proprie esigenze gestionali, possa **facoltativamente** sia dotarsi di un indirizzo PEC da comunicare ai propri fornitori, sia dotarsi di un codice destinatario rilasciato da un provider accreditato per la ricezione delle fatture elettroniche.

Il condominio è tenuto alla conservazione a norma delle fatture elettroniche ricevute?

Il condominio non titolare di Partita Iva non è obbligato a procedere alla conservazione a norma del DM 17/06/2014 delle fatture elettroniche ricevute, in quanto assimilato ad un consumatore finale. Qualora il condominio sia anche titolare di Partita Iva, si ritiene, al contrario, che l'obbligo di conservazione sussista, e, come per gli altri soggetti passivi Iva, possa anche aderire al servizio di conservazione gratuito messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e attivabile accedendo alla propria area personale del servizio Fatture e Corrispettivi o avvalersi di un provider privato.

Il fornitore che emette fattura elettronica verso un condominio, come deve procedere alla compilazione dei campi "codice destinatario" e/o "PEC destinatario"?

Nel caso in cui il condominio non abbia comunicato né indirizzo PEC, né codice destinatario, il fornitore dovrà indicare nel campo "codice destinatario" il valore convenzionale "0000000" (7 zeri) e lasciare vuoto il campo "PEC destinatario", esattamente come farebbe per una fattura emessa nei confronti di un soggetto privato consumatore finale.

Nel caso in cui il condominio abbia comunicato al fornitore un indirizzo PEC e/o un codice destinatario, il fornitore avrà cura di indicare tali dati degli appositi campi sopra descritti.

In ogni caso il condominio potrà visualizzare la fattura nell'area web personale dell'Agenzia delle Entrate.

Il fornitore che emette fattura elettronica verso un condominio, deve anche consegnare copia "analogica" allo stesso?

Come previsto nel Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 89757 del 30/04/2018, il fornitore è tenuto a rilasciare al cliente consumatore finale *"copia informatica o analogica della fattura elettronica, comunicando contestualmente che il documento è messo a sua disposizione dal Sdl nell'area riservata del sito web dell'Agenzia delle entrate"*.

Si ritiene pertanto che il fornitore del condominio sia sempre tenuto a consegnare, tramite i canali tradizionali (consegna a mano, servizio postale, email), copia della fattura, anche nel caso di comunicazione da parte del condominio dell'indirizzo PEC o del codice destinatario.

Poiché il documento valido ai fini fiscali è esclusivamente la fattura elettronica redatta in formato XML e trasmessa tramite Sdl, si ritiene che la copia analogica che viene consegnata al consumatore finale debba

riportare una specifica annotazione che il documento consegnato non è un “originale” bensì una “copia analogica di fattura elettronica inviata al SdI”. Sotto questo aspetto si attendono ulteriori precisazioni da parte dell’Agenzia delle Entrate.

Paola Cogo – Centro Studi CGN