

ANACI MONZA E BRIANZA

CORSO DI AGGIORNAMENTO EX DM 140/2014 PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI ANNO 2017

LEZIONE 1 – ASSICURAZIONE CONDOMINIALE

ASPETTI CONTABILI DELL'ASSICURAZIONE

**(gestione dei rimborsi assicurativi e loro contabilizzazione nel
bilancio condominiale)**

Testo: dott. Alessandro Lafratta

Relatore: dott. Alessandro Lafratta

Premessa

La doverosa premessa che va ribadita tutte le volte che si parla di contabilità e di bilanci condominiali riguarda il fatto che il legislatore non ha previsto una specifica forma e neppure dei principi contabili da applicare come invece avviene per le contabilità e i bilanci societari.

In particolare non è prevista la partita doppia e non sono neppure previste particolari forme espositive.

La redazione del rendiconto condominiale è normata dall'art. 1130-bis c.c. che semplicemente recita:

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. (omissis).

Vediamo i casi pratici

A) Attività preliminare

- 1) **Occorre capire da chi è originato il danno per individuare chi deve rimborsare, e capire chi ha subito il danno per individuare chi deve essere rimborsato**

Alcuni casi sono piuttosto semplici ad esempio una perdita dovuta a rottura del tetto sicuramente significa che il danno è imputabile al condominio, altri casi sono meno immediati e richiedono una ricerca (esempio classico comparsa di una macchia per infiltrazione che non si capisce da dove arriva).

I casi dubbi spesso richiedono l'intervento di un tecnico (che normalmente è lo stesso fornitore a cui si è chiesto di provvedere alla riparazione) a cui si dovrà chiedere di indicare nella bolla o in apposita relazione (a seconda dell'importanza dell'intervento e delle modalità di lavoro del fornitore stesso) l'origine del danno prodotto.

La casistica può essere varia, un esempio per tutti potrebbe essere l'infiltrazione che ha creato la macchia sul muro che potrebbe essere dovuta alla rottura di una tubazione condominiale (colonna montante di scarico, pluviale, altro) piuttosto che alla rottura del piatto doccia del bagno del condominio del piano soprastante; in entrambi i casi il fornitore dovrebbe darne atto all'amministratore nei modi che si è detti (comunicazione a sé, indicazione in bolla, apposita relazione)

Il secondo aspetto invece di solito è più immediato perché il danno normalmente è manifesto e quindi non sarà difficile capire chi lo ha subito.

2) Occorre documentare tutto e conoscere la polizza del condominio

È sempre buona prassi documentare tutte le spese condominiali, nel caso si debba aprire un sinistro a maggior ragione sarà bene conservare oltre ai preventivi, alle bolle e alle fatture anche eventuali relazioni e corredi fotografici (possibilmente del prima, del durante l'intervento di riparazione soprattutto se si tratta di una ricerca e riparazione e del dopo), ciò anche per poter contestare eventuali mancati o insufficienti indennizzi e per dimostrare ai condomini l'accaduto e gli interventi eseguiti.

La conoscenza della polizza consentirà di capire se l'evento è indennizzabili in termini contrattuali e quindi se è possibile aprire il sinistro, sapere preliminarmente in che modo dovrebbe venire rimborsato dalla compagnia e che elementi serviranno al perito e/o al liquidatore per istruire la pratica. In un momento successivo la conoscenza della polizza consentirà di valutare se la liquidazione è stata congrua o meno (se sono state applicate correttamente le franchigie, gli scoperti, ecc) per contestare in toto o in parte eventuali elementi mal interpretati o non considerati dai tecnici della compagnia.

B) Attività operativa

Schematizzando e tralasciando gli aspetti più pratici che ogni professionista affronta nel modo che ritiene più idoneo alla propria struttura, la fase operativa può essere sintetizzata come segue:

- **Segnalazione del problema**
- **Risoluzione del problema – interruzione del danno**
 - **In caso di emergenza: intervento risolutivo e/o di interruzione del danno**
 - **Se non vi è un'emergenza: raccolta preventivi, discussione con i consiglieri, altro**
- **Apertura del sinistro**
- **Gestione del sinistro**
- **Ripristino (ricerca e riparazione dei danni)**
- **Liquidazione del sinistro**
- **Contabilizzazione (*)**

Nei casi più complessi ovviamente potrebbero esserci ulteriori attività che al momento tralasciamo.

C) Contabilizzazione

Come si è detto in premessa non esistono rigide regole contabili da rispettare, l'importante è che la rappresentazione contabile sia veritiera, chiara e comprensibile da parte di chiunque legga il rendiconto ed esamini la contabilità.

Di seguito propongo la casistica nella quale normalmente un amministratore si imbatte e come dovrebbe venire contabilizzata, tralasciando volutamente per semplificazione espositiva gli aspetti fiscali che verranno ripresi nella parte finale.

Sempre per semplificazione espositiva e in considerazione del fatto che non vi è alcun obbligo di registrazione in partita doppia, nei casi esposti non si terranno in considerazione i passaggi che comportano la contestuale registrazione nel conto economico e nello stato patrimoniale con generazione di mastri. Eventuali aspetti patrimoniali verranno considerati solo per alcuni casi di cui si vedrà. Si lascia ai più esperti la contabilizzazione in partita doppia che è sicuramente anch'essa corretta.

Infine ricordando appunto che i metodi di contabilizzazione possono essere diversi, si è scelto il più semplice senza la presunzione di esporre il migliore o l'unico metodo corretto e lasciando quindi ampia facoltà a ciascuno di utilizzare il metodo che preferisce purché il risultato sia chiaro, corretto e comprensibile.

CASISTICA

CASO A – rottura di una parte comune e danno alle parti comuni

Fatto: rottura di un pluviale e danno in facciata

Intervento: riparazione del pluviale e ripristino della facciata (costo euro 1.000)

Rimborso assicurativo: riparazione e ripristino (rimborso complessivo euro 700)

Il caso piuttosto semplice comporta la registrazione della/e fatture emesse dal fornitore/i al condominio con imputazione della spesa nel rendiconto economico e il rimborso ricevuto dalla compagnia a parziale storno della spesa sostenuta.

Il risultato della registrazione sarà il seguente:

Rendiconto

VOCE DI SPESA

- Fattura n. 10, fornitore Tizio, riparazione pluviale	euro 600,00
- Fattura n. 11, fornitore Caio, ripristino intonaco facciata	euro 400,00
- Rimborso assicurativo	<u>euro -700,00</u>
	<u>euro 300,00</u>

il residuo non rimborsato dall'assicurazione sarà il vero costo per il condominio e andrà ripartito in base alla tabella millesimale di riferimento tra tutti i condomini.

CASO B – rottura di una parte comune e danno a un privato – entrambi riparati da un fornitore del condominio

Fatto: rottura di un pluviale e danno in un appartamento (sig. Rossi)

Intervento: riparazione del pluviale (euro 600) e ripristino dell'intonaco della cucina (costo euro 1.000) entrambi eseguiti a cura e spese del condominio (totale euro 1.600)

Rimborso assicurativo: riparazione (500) e ripristino (euro 700) (totale euro 1.200)

Il caso nei termini esposti è quasi analogo al precedente, comporta la registrazione della/e fatture emesse dal fornitore/i al condominio con imputazione della spesa nel rendiconto economico e il rimborso ricevuto dalla compagnia a parziale storno della spesa sostenuta.

Il risultato della registrazione sarà il seguente:

Rendiconto

VOCE DI SPESA

- Fattura n. 10, fornitore Tizio, riparazione pluviale	euro 600,00
- Fattura n. 11, fornitore Caio, ripristino intonaco sig. Rossi	euro 1.000,00
- Rimborso assicurativo	<u>euro -1.200,00</u>
	<u>euro 400,00</u>

il residuo non rimborsato dall'assicurazione sarà il vero costo per il condominio e andrà ripartito in base alla tabella millesimale di riferimento tra tutti i condomini.

CASO C – rottura di una parte comune e danno a un privato – il danno al privato riparato a cura e spese del privato medesimo (spesa ritenuta congrua e non contestata)

Fatto: rottura di un pluviale e danno in un appartamento (sig. Rossi)

Intervento: riparazione del pluviale (euro 600) e ripristino dell'intonaco della cucina (costo euro 1.000) quest'ultimo intervento eseguito a cura e spese del sig. Rossi (totale euro 1.600)

Rimborso assicurativo: riparazione (500) e ripristino (euro 700) (totale euro 1.200)

In questo caso si avrà una fattura intestata al condominio e una fattura intesta al sig. Rossi, pagata dallo stesso con richiesta di rimborso al condominio. Oltre alla registrazione della fattura emessa al condominio si dovrà registrare la spesa per rimborsare il sig. Rossi: entrambe al netto del rimborso assicurativo.

Il risultato della registrazione sarà il seguente:

Rendiconto

VOCE DI SPESA

- Fattura n. 10, fornitore Tizio, riparazione pluviale	euro 600,00
- Rimborso assicurativo	<u>euro - 500,00</u>
	<u>euro 100,00</u>
- Richiesta danni sig. Rossi per ripristino intonaco (fattura imbianchino)	euro 1.000,00
- Rimborso assicurativo	<u>euro -700,00</u>
	<u>euro 300,00</u>

il residuo non rimborsato dall'assicurazione per entrambe le spese rappresenta i costi per il condominio e andrà ripartito in base alla tabella millesimale di riferimento tra tutti i condomini.

CASO C - BIS - rottura di una parte comune e danno a un privato – il danno al privato riparato a cura e spese del privato medesimo (spesa ritenuta NON congrua e contestata)

Tutto come nel caso precedente solo che l'Assemblea chiede la rettifica del rendiconto ritenendo la spesa sostenuta dal sig. Rossi eccessiva, viene riconosciuto allo stesso il minor importo di euro 900,00 anziché 1.000,00. Senza entrare nel merito delle motivazioni, della correttezza e delle implicazioni: si chiede all'Amministratore di rettificare il rendiconto.

Se il pagamento dei danni al sig. Rossi non è ancora stato pagato con i fondi del condominio sarà sufficiente modificare l'importo indicato alla relativa voce di spesa

- Richiesta danni sig. Rossi per ripristino intonaco (fattura imbianchino)

euro	900,00
------	--------
- Rimborso assicurativo

euro	<u>-700,00</u>
	<u>200,00</u>

Se il pagamento dei danni al sig. Rossi invece è già stato pagato con i fondi del condominio occorrerà lasciare la scrittura come da registrazione originale, registrare lo storno e imputarlo al sig. Rossi nelle spese personali.

- Richiesta danni sig. Rossi per ripristino intonaco (fattura imbianchino)

euro	1.000,00
------	----------
- Storno somme corrisposte al sig. Rossi

euro	-100,00
------	---------
- Rimborso assicurativo

euro	<u>-700,00</u>
	<u>200,00</u>

Spese personali

- Sig. Rossi, storno somme corrisposte

euro	<u>100,00</u>
------	---------------

In quest'ultimo caso si avrà un'uscita netta sul c/c condominiale di euro 300,00 e un credito verso il singolo condomino di euro 100,00 con relativo impatto sullo stato patrimoniale (o conto patrimoniale). Al momento del pagamento da parte del sig. Rossi il credito verrà azzerato e l'uscita sul c/c si ridurrà a euro 200,00.

CASO D – danno causato da un privato a un altro privato – il danno al privato riparato a cura e spese del privato medesimo

Fatto: rottura di un piatto doccia (sig. Bianchi) e danno all'appartamento sottostante (sig. Rossi)

Intervento: riparazione del piatto doccia sig. Bianchi (euro 300) e ripristino dell'intonaco del bagno sig. Rossi (costo euro 1.100) entrambi gli interventi eseguito a cura e spese del sig. Bianchi (totale euro 1.400)

Rimborso assicurativo: garanzia conduzione appartamenti solo per danni causati al sig. Bianchi (euro 1.000)

In questo caso se l'assicurazione rimborsa direttamente il sig. Bianchi senza fare transitare i fondi sul c/c condominiale non sarà necessario effettuare alcuna registrazione contabile.

Entrambe le riparazioni sono da imputare al sig. Bianchi che ha già sostenuto la spesa e riceverà il rimborso direttamente dall'assicurazione.

Se l'assicurazione dovesse fare transitare le somme sul c/c condominiale, essendo un'operazione neutra, la doppia registrazione potrebbe anche non apparire nei rendiconti anche se sarebbe più opportuno registrare sia la voce di entrata sia la voce di uscita in questi termini:

- Rimborso assicurativo al sig. Bianchi	euro 1.000,00
- Refusione rimborso al sig. Bianchi	<u>euro -1.000,00</u>
	<u>euro _____ 0,00</u>

L'evento, in effetti, riguarda due privati e solo incidentalmente viene coinvolto il condominio, solo in virtù della polizza che offre la garanzia relativa alla conduzione degli appartamenti dei privati. Il sig. Bianchi dovrà pagarsi i propri danni e rimborsare i danni causati al sig. Rossi, potrà, di contro, incassare interamente il rimborso assicurativo a lui spettante. Eventuali contestazioni andranno risolte tra le parti.

Se il danno subito dal sig. Rossi fosse stato pagato da questi, avrebbe avuto diritto a farsi rimborsare dal sig. Binachi.

CASO E – danno causato da un privato al condominio – ricerca e riparazione dei danni eseguita interamente dal condominio

Fatto: rottura di una tubatura del sig. Bianchi e danno all'androne condominiale

Intervento: ricerca e riparazione del tubo rotto nell'appartamento del sig. Bianchi (euro 2.000) e ripristino dell'intonaco dell'androne condominiale (costo euro 1.000) entrambi gli interventi eseguiti dal condominio (totale 3.000)

Rimborso assicurativo: ricerca e riparazione (euro 1.800) garanzia conduzione appartamenti (euro 900) (totale 2.700)

In questo caso non era possibile conoscere a priori l'origine dell'infiltrazione (poteva trattarsi di una tubatura condominiale) e solo a lavoro eseguito si è scoperto che si trattava di una tubatura privata. Il condominio è intervenuto sostenendo interamente le spese.

- Fattura n. 10, fornitore Tizio, ricerca e riparazione tubatura	euro 2.000,00
- Fattura n. 11, fornitore Caio, ripristino androne	euro 1.000,00
- Imputazione spesa al sig. Bianchi	euro -300,00
- Rimborso assicurativo	euro <u>-2.700,00</u>
	euro <u>0,00</u>

Spese personali

- Sig. Bianchi (descrizione)	euro <u>300,00</u>
------------------------------	--------------------

CASO F – danno causato da un privato a un altro privato – ricerca e riparazione dei danni eseguita dal condominio - il danno al privato riparato da un fornitore del condominio.

Fatto: rottura di una tubatura del sig. Bianchi e danno all'appartamento sottostante (sig. Rossi)

Intervento: ricerca e riparazione del tubo rotto nell'appartamento del sig. Bianchi (euro 2.000) e ripristino dell'intonaco del bagno sig. Rossi (costo euro 1.000) (totale euro 3.000).

Rimborso assicurativo: ricerca e riparazione (euro 1.800) garanzia conduzione appartamenti (euro 900) (totale euro 2.700)

Anche in questo caso non era possibile conoscere a priori l'origine dell'infiltrazione (poteva trattarsi di una tubatura condominiale) e solo a lavoro eseguito si è scoperto che si trattava di una tubatura privata. Il condominio è intervenuto sostenendo le spese di ricerca e riparazione. Inoltre il sig. Bianchi ha chiesto di fare tinteggiare il bagno del sig. Rossi da parte di un fornitore del condominio.

- Fattura n. 10, fornitore Tizio, ricerca e riparazione tubatura	euro 2.000,00
- Fattura n. 11, fornitore Caio, ripristino bagno sig. Rossi	euro 1.000,00
- Imputazione spesa al sig. Bianchi	euro -300,00
- Rimborso assicurativo	<u>euro -2.700,00</u>
	<u>euro 0,00</u>

Spese personali

- Sig. Bianchi (descrizione)	<u>euro 300,00</u>
------------------------------	--------------------

Le scritture sarebbero state le medesime del caso precedente.

Se, invece, la fattura n. 11 fosse stata intestata direttamente al sig. Bianchi allora sarebbe stato più corretto procedere come segue:

- Fattura n. 10, fornitore Tizio, ricerca e riparazione tubatura	euro 2.000,00
- Imputazione spesa al sig. Bianchi (*)	euro -200,00
- Rimborso assicurativo	<u>euro -1.800,00</u>
	<u>euro 0,00</u>

Spese personali (sig. Bianchi)

- Fattura n. 11, fornitore Caio, ripristino bagno sig. Rossi	euro 1.000,00
- Rimborso assicurativo	euro -900,00
- Sig. Bianchi (*)	<u>euro 200,00</u>
	<u>euro 300,00</u>

Qualche aspetto fiscale

Ritenuta d'acconto:

È appena il caso di accennare che qualsiasi fattura emessa al Condominio che è sostituito d'imposta deve esporre la ritenuta d'acconto e che, pertanto, tutte le fatture intestate al condominio, anche se vengono poi rimborsate dall'assicurazione, devono essere registrate in modo da pagare al fornitore il netto e da versare la ritenuta nei termini di legge (16 del mese successivo) oltre che indicate nel modello 770.

Qualora un rimborso riguardi un singolo condomino, la regola generale è la medesima: se la fattura è intestata al condominio si applica e si versa la ritenuta, se la fattura è intestata al singolo condomino non vi sarà ritenuta d'acconto.

Detrazioni fiscali:

si riporta la Circolare 57/e del 24 febbraio 1998 punto 5 del Ministero delle Finanze:

“.. omissis... è appena il caso di precisare che, in caso di erogazione di contributi, sovvenzioni, etc. per l'esecuzione degli interventi di cui al paragrafo 3, tali contributi devono essere sottratti interamente dalle spese sostenute prima di effettuare il calcolo della detrazione in quanto, come è stato precisato, le spese che rilevano ai fini di che trattasi sono quelle rimaste effettivamente a carico. Qualora i contributi in questione siano erogati in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente fruisce della detrazione, si applica la disposizione di cui all'articolo 16, comma 1, lettera n-bis), del Tuir, che prevede l'assoggettamento a tassazione separata delle somme conseguite a titolo di rimborso di oneri per i quali si è fruito della detrazione in periodi d'imposta precedenti.”

Ciò significa che in caso di rimborso assicurativo sarà possibile predisporre la pratica per le detrazioni fiscali solo per la quota di spesa non rimborsata (quindi solo per il residuo al netto del rimborso assicurativo).

Nel caso venga portata in detrazione dai condomini la spesa al lordo del rimborso, vuoi per errore dell'amministratore, vuoi perché il rimborso assicurativo (magari incerto nel quantum) viene erogato in epoca successiva rispetto alla comunicazione dell'amministratore: occorrerà fornire ai condomini un prospetto di riparto per gli importi indebitamente detratti che dovranno subire la tassazione e quindi essere dichiarati dai singoli condomini compilando il rigo D7 per il modello 730 ovvero il rigo RM8 per il modello Unico.

NOTA SINTETICA ESPLICATIVA

Si ricorda, per dovere di completezza, che l'art. 1130-bis c.c. prevede la redazione di una nota sintetica esplicativa della gestione con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti e che, evidentemente, le pratiche assicurative ancora in corso rientrano nella casistica prevista e devono, pertanto, essere indicate.