

Amministrazione degli stabili Come si può evadere dall'evasione fiscale

Andrea Verardi *

I ministri Pagliarini e Tremonti sono alla ricerca di nuove entrate e volentieri raccolgo l'invito del ministro del Bilancio che ha richiesto la collaborazione dei cittadini suggerendo la possibilità di combattere l'evasione fiscale legata alla gestione dei condomini i cui bilanci sono stimati in oltre 70.000 miliardi all'anno.

Il condominio, che è consumatore finale e non è persona giuridica, ha solo un interesse apparente a non richiedere fattura e a utilizzare personale dipendente non in regola, ad esempio i pulitori di scale, per risparmiare subito Iva e contributi. Nella realtà è il cane che si morde la coda, il condomino ha l'illusione di risparmiare e non pensa all'evasione di Ilor, Irpeg, Iva oltre ai mancati versamenti di Irpef, Inps ed Inail, evasioni che costringono il legislatore ad applicare al cittadino, e quindi allo stesso condomino, le aliquote di tassazione che tutti conosciamo. Le pulizie dei condomini, in particolare dei piccoli stabili, sono affidate sovente a persone che già svolgono altre attività oppure a pensionati senza alcun inquadramento a termine di legge. Spesso imprese regolarmente iscritte alla Camera di commercio utilizzano personale non assunto per svolgere le mansioni in palazzi dove il servizio è svolto senza contratto di appalto e senza emissione di fattura, dove quindi il controllo della Guardia di finanza risulta praticamente impossibile. Questo, oltre a causare un danno economico alla collettività sottrae su tutto il territorio nazionale migliaia di posti di lavoro regolari. Anche gli amministratori di stabili che svolgono l'attività come secondo lavoro, stimati in oltre 190.000 unità, non avendo l'obbligo di applicare l'Iva, (circolare del ministero delle Finanze n. 77 del 24 dicembre 1991) sfuggono al fisco incrementando la schiera degli evasori.

Il condominio è una realtà in evoluzione e non deve essere affidata ad un Codice ultracinquantenne, ma a regole moderne che scaturiscono dall'esperienza di amministratori di stabili professionisti, avvocati e magistrati che quotidianamente vivono la realtà del condominio. Oltre alla revisione del Codice civile nella parte di pertinenza, sarà fondamentale istituire la figura giuridica del condominio che dovrà essere considerato, in termini semplificati, una società di persone.

Le nuove regole dovrebbero essere adottate dai condomini a partire dal 1995 in concomitanza con la data di inizio del nuovo esercizio finanziario di ciascuno di essi. Lo Stato, per invogliare anche i riottosi e non gravare eccessivamente sulle finanze dei proprietari già abbondantemente provati dal carico fiscale, dovrà garantire il mantenimento dell'Iva agevolata al 4% per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come stabilito dal d.l. 468/94 (condono edilizio).

Se il ministro del Bilancio vorrà recuperare qualche miliardo alle casse dello Stato potrà proporre un condono per quei condomini colpevoli di evasione fiscale, cioè per quelli che negli anni precedenti non hanno rispettato le regole del consumatore finale. I condomini potranno sanare le irregolarità compiute negli anni precedenti pagando un importo percentuale (5%?) sull'ultimo bilancio approvato dall'assemblea: questo, ovviamente, non sanerebbe irregolarità contributive Inps e Inail.

È evidente che la categoria degli amministratori di stabili man mano che lo Stato si organizza assume sempre più un ruolo di primaria importanza nell'applicazione delle leggi e nel controllo del territorio. Tali compiti richiedono una preparazione specifica degli amministratori di stabili e in tal senso si potrebbero organizzare corsi di specializzazione post diploma che aprirebbero nuove prospettive di lavoro in particolare per i giovani che dovrebbero rimpiazzare i citati 190.000 amministratori di stabili nascosti al fisco: un contributo anche per il nostro presidente del Consiglio impegnato nella creazione di un milione di nuovi posti lavoro.

* Consigliere nazionale Alaci

(Associazione italiana amministratori di condomini e immobili)