

Amministratori di condominio: adempimenti dichiarativi e comunicativi



Gentile Cliente,

Con la presente desideriamo informarLa che gli amministratori di condominio devono, tra gli altri adempimenti fiscali a loro carico, **fornire talune informazioni in relazione agli edifici da loro amministrati.**

In particolare, devono comunicare:

- i) i dati identificativi del condominio **oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio** realizzati sulle parti comuni condominiali;
- ii) annualmente all'Anagrafe Tributaria, **l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio** nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori.

L'amministratore di condominio è tenuto a presentare le suddette comunicazioni **nel rispetto delle seguenti modalità:**

- i) se l'amministratore **è tenuto alla presentazione del modello 730**, costui dovrà compilare il quadro K del modello 730 ovvero, in alternativa, **potrà anche presentare il quadro AC del Modello Redditi PF**, unitamente al frontespizio di tale modello nei modi e nei termini previsti per la presentazione del modello Redditi;
- ii) se l'amministratore non è tenuto alla presentazione del modello 730 perché obbligato alla presentazione del Modello Redditi, **costui sarà tenuto ad effettuare le comunicazioni in parola compilando il quadro AC** del modello Redditi entro il termine di presentazione dello stesso.

L'obbligo di presentazione del Quadro AC **sussiste anche nell'ambito di un condominio minimo quando i condòmini non sono più di otto** e la carica di amministratore sia stata conferita, pur non essendo obbligatoria ai sensi dell'articolo 1129 c.c.

Contrariamente, in caso di mancanza di nomina dell'amministratore, **l'obbligo di presentazione del Quadro AC non sussiste.**

L'omessa presentazione del quadro AC è **soggetta a una sanzione amministrativa** compresa da un minimo di 200 euro a un massimo di 2.000 euro **e non ha conseguenze per il condominio**, bensì esclusivamente per l'amministratore di condominio.

La Circolare è composta da N° 5 pagine inclusa la presente

Premessa

Gli amministratori di condominio sono tenuti a **fornire talune informazioni in relazione agli edifici da loro amministrati**. In particolare, essi devono comunicare:

- i dati identificativi del condominio **oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio** realizzati sulle parti comuni condominiali;
- annualmente all'Anagrafe Tributaria, l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori.

L'amministratore di condominio è tenuto a presentare le suddette comunicazioni **nel rispetto delle seguenti modalità**:

- ✓ se l'amministratore è tenuto alla presentazione del modello 730, costui **dovrà compilare il quadro K del modello 730** ovvero, in alternativa, potrà anche presentare il quadro AC del Modello Redditi PF, unitamente al frontespizio di tale modello nei modi e nei termini previsti per la presentazione del modello Redditi;
- ✓ se l'amministratore non è tenuto alla presentazione del modello 730 perché obbligato alla presentazione del Modello Redditi, **costui sarà tenuto ad effettuare le comunicazioni in parola compilando il quadro AC** del modello Redditi entro il termine di presentazione dello stesso.

Osserva

Nei casi in cui l'amministratore **sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi**, gli adempimenti in parola possono essere effettuati dall'amministratore, utilizzando il quadro AC che deve **essere presentato unitamente al frontespizio del modello Redditi** con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.

Amministratori interessati all'adempimento comunicativo

Sono tenuti all'esecuzione degli adempimenti comunicativi sopra citati, gli amministratori di condominio degli edifici **che risultano in carica alla data del 31 dicembre del periodo d'imposta** cui si riferisce la dichiarazione, indipendentemente dal fatto che l'amministratore sia stato nominato nel corso del medesimo anno, ovvero sia subentrato (sempre in corso d'anno) ad un altro amministratore.

Osserva

Conseguentemente, ai fini della comunicazione di cui trattasi, **non rileva** la circostanza **che l'amministratore in carica al momento della presentazione della dichiarazione sia un soggetto diverso da quello in carica al 31 dicembre** dell'anno precedente: è quest'ultimo soggetto, infatti, che dovrà procedere alla trasmissione delle comunicazioni in parola.

L'obbligo di presentazione del Quadro AC del modello REDDITI (o del Quadro K del modello 730) sussiste, inoltre, **anche quando i condòmini non sono più di otto** e la carica di amministratore sia stata conferita pur non essendo obbligatoria, ai sensi dell'articolo 1129 cod. civ.

Diversamente, **in caso di mancanza di nomina dell'amministratore** (perché non necessaria per legge), l'obbligo di compilazione e trasmissione dei suddetti quadri (Quadro AC del modello Redditi o Quadro K del modello 730) **non sussiste**.

I dati identificativi del condominio

Qualora l'amministratore di condominio **sia tenuto alla trasmissione di una o di entrambe le comunicazioni prescritte** (comunicazione dei dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio e/o comunicazione annuale all'anagrafe tributaria dei servizi acquistati dal condominio) **esso dovrà preliminarmente procedere**, per ciascun condominio interessato, alla **compilazione della sezione I del quadro AC** (rigo AC1) del modello REDDITI, oppure sezione I del quadro K (rigo K1) del modello 730.

SEZIONE I Dati identificativi del condominio			
AC1	<table border="1"> <tr> <td>Codice fiscale 1</td> <td>Denominazione 2</td> </tr> </table>	Codice fiscale 1	Denominazione 2
Codice fiscale 1	Denominazione 2		

Campo	Istruzioni per la compilazione RIGO AC1
Campo 1	Indicazione del codice fiscale del condominio
Campo 2	Eventuale denominazione del condominio

La comunicazione dei dati identificativi del condominio

Il D.L. 70/2011 ha introdotto l'obbligo, in capo all'amministratore di condominio, di **indicare all'interno della sezione II del quadro AC del modello redditi** (ovvero nell'analogue sezioni del Quadro K del modello 730), **i dati catastali identificativi del condominio se**, nel periodo d'imposta cui si riferisce la dichiarazione, **sono state sostenute spese per gli interventi di recupero edilizio** di cui all'articolo 16-bis del Tuir sulle parti comuni condominiali.

SEZIONE II Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio)										
AC2	<table border="1"> <tr> <td>Dati catastali del condominio</td> <td>Codice comune 1</td> <td>T/U 2</td> <td>Sezione urbana/ comune catastale 4</td> <td>Foglio 5</td> <td>6</td> <td>Particella /</td> <td>7</td> <td>Subalterno</td> </tr> </table>	Dati catastali del condominio	Codice comune 1	T/U 2	Sezione urbana/ comune catastale 4	Foglio 5	6	Particella /	7	Subalterno
Dati catastali del condominio	Codice comune 1	T/U 2	Sezione urbana/ comune catastale 4	Foglio 5	6	Particella /	7	Subalterno		
AC3	<table border="1"> <tr> <td>Domanda di accatastamento</td> <td>1</td> <td>Data</td> <td>2</td> <td>Numero</td> <td>3</td> <td>Provincia Ufficio Agenzia Entrate</td> </tr> </table>	Domanda di accatastamento	1	Data	2	Numero	3	Provincia Ufficio Agenzia Entrate		
Domanda di accatastamento	1	Data	2	Numero	3	Provincia Ufficio Agenzia Entrate				

La comunicazione annuale all'anagrafe tributaria dei beni e servizi acquistati dal condominio

L'articolo 7, comma 9, primo e secondo periodo del DPR 605/1973 (attuato dall'articolo 1, comma 1, del D.M. 12 novembre 1998) prevede che *"gli amministratori di condominio negli edifici devono comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori*.

Osserva

In particolare, è stabilito che l'amministratore del condominio negli edifici comunichi annualmente, oltre al proprio codice fiscale e ai propri dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita):

- a) relativamente a ciascun condominio, **il codice fiscale, la denominazione, l'indirizzo completo** e lo specifico codice di natura giuridica;
- b) relativamente a ciascun fornitore, **il cognome e il nome, la data e il luogo di nascita se persona fisica**, ovvero la ragione o denominazione sociale se altro soggetto, il codice fiscale, il domicilio fiscale, nonché l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare".

La dichiarazione in parola – che sussiste anche nell'ambito di un condominio con non più di otto condomini (purché sia stato comunque nominato l'amministratore) - **deve riguardare gli acquisti effettuati nell'intero anno solare**, indipendentemente dall'effettivo periodo di carica dell'amministratore dichiarante.

Esclusioni

Sono esclusi dall'obbligo della comunicazione annuale all'anagrafe tributaria, i **dati relativi**:

- ✓ alle **forniture di acqua**, energia elettrica e gas;
- ✓ agli **acquisti di beni e servizi** effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'Iva gravante sull'acquisto, **non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore**;

Osserva

Tra i fornitori del condominio **sono da ricomprendere anche gli altri condomini**, super condomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno **somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo**.

- ✓ alle forniture di **servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte**, così come prescritto dall'articolo 25-ter del DPR600/73.

Osserva

Il comma 1 dell'articolo 25-ter del DPR 600/73 prevede, in particolare, che **il condominio committente**, in qualità di sostituto d'imposta, nel momento in cui effettua il pagamento dei corrispettivi dovuti a imprenditori individuali o collettivi per prestazioni relative a contratti di appalto, **sia tenuto ad effettuare una ritenuta del 4% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito** (Irpef o Ires) dovuta dall'appaltatore percipiente, con obbligo di rivalsa.

La comunicazione annuale all'anagrafe tributaria **presuppone la compilazione del rigo AC4 della Sezione III del quadro AC** (ovvero K4 del quadro K del modello 730) **in cui occorre indicare**, per ciascun fornitore:

- **i dati identificativi del medesimo**;

- **l'ammontare complessivo degli acquisti di beni e servizi** effettuati dal condominio nell'anno solare

Con risoluzione n. 67/E/2018 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la sezione III del quadro AC del modello REDDITI **non deve essere compilata nel caso in cui sia stata operata dalle banche una ritenuta sulle somme pagate dal condominio all'impresa** che ha effettuato interventi di recupero del patrimonio edilizio sulle parti comuni dell'edificio ***"poiché dette somme sono soggette a ritenuta alla fonte a titolo di acconto dell'imposta sui redditi da parte degli intermediari (banche e Poste Italiane Spa) e, pertanto, sono già esposte nella dichiarazione dei sostituti d'imposta - modello 770 - quadro SY - sezione III, si ritiene che tale ipotesi possa rientrare nel caso di esonero previsto dal punto b) del comma 2 dell'articolo 1 del citato decreto attuativo"***.

Osserva

Si precisa che **l'omessa presentazione del quadro AC è soggetta a sanzione amministrativa compresa da un minimo di 200 euro a un massimo di 2.000 euro** e non ha conseguenze per il condominio, ma esclusivamente per l'amministratore di condominio.

Fine della Circolare N° 45/2023