



DECRETO 12 novembre 1998. Comunicazioni degli amministratori di condominio all'anagrafe tributaria

IL DIRETTORE GENERALE DEL DIPARTIMENTO DELLE ENTRATE

Visto l'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605, come modificato dall'art. 21, comma 14, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, che dispone 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 e che con decreto del Ministro delle finanze sono stabiliti il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni;

Visto l'art. 16 del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29, nel testo sostituito dall'art. 11 del decreto legislativo del 31 marzo 1998, n. 80, concernente nuove disposizioni in materia, fra l'altro, di organizzazione e di rapporti di lavoro nelle amministrazioni pubbliche;

Visto l'art. 13 della legge 8 maggio 1998, n. 146, in base al quale devono essere adottati dal Ministro delle finanze esclusivamente i provvedimenti che sono espressione del potere di indirizzo politico-amministrativo, di cui agli articoli 3, comma 1, e 14 del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29;

Considerato che occorre dare attuazione alle disposizioni contenute nel citato art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605;

Decreta:

Articolo 1

1. L'amministratore del condominio negli edifici deve comunicare 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. [Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti si applicano le disposizioni dell'art. 6 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 \[1\].](#)

2. Non devono essere comunicati:

a) i dati relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;

b) i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti alle ritenute alla fonte;

c) con riferimento al singolo fornitore, i dati elencati alla lettera b) del comma precedente qualora l'importo complessivo degli acquisti effettuati nell'anno solare non sia superiore a lire cinquecentomila.

Articolo 2

1. Le modalità e i termini di effettuazione delle comunicazioni di cui all'articolo precedente sono individuati con i decreti di approvazione dei modelli di dichiarazione dei redditi e dei sostituti d'imposta.

Agenzia Entrate - Amministrazione e gestione di beni immobili per conto terzi 70.32.0

1. PREMESSA

1.1 Modalità di esercizio della professione

La presente metodologia riguarda l'attività di amministrazione di beni immobili per conto terzi, effettuata in via continuativa e professionale, restando escluse, pertanto, quelle attività prestate occasionalmente da soggetti, in

generale anch'essi condómini, che, godendo di margini di tempo libero, sono investiti dell'amministrazione del condominio di cui fanno parte. Per i predetti soggetti si potrà 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 (che prevede l'iscrizione alla gestione separata) e pertanto, in forza del richiamo di cui all'art.5 del D.P.R. n. 633/72 e successive modificazioni, l'attività risulterà 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 più condomini, indipendentemente dall'esercizio di altre attività economiche, tali prestazioni concretizzeranno l'esercizio di attività professionale, con l'insorgenza dei conseguenti obblighi tributari (apertura di partita I.V.A., tenuta delle scritture contabili, ecc.).

L'attività in esame, per l'esercizio della quale non sussiste ancora l'obbligo di iscrizione ad un albo o elenco, può essere svolta in forma singola o associata (associazione tra professionisti, società di persone o di capitali, collegate solitamente con un'attività 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'attività è svolta come professionista o come collaboratore coordinato e continuativo, segue il principio della cassa, mentre se è 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'attività 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 attività 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 è 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) è 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 sarà obbligato a presentare il mod. 770 se nell'anno precedente sono stati corrisposti redditi soggetti a ritenute alla fonte a più di 20 sostituiti.

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

Con la citata legge n. 449/1997 è 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 può essere incluso nell'UNICO oppure nel modello 730 dell'amministratore.



D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917

Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi.

Articolo 49

Redditi di lavoro autonomo.

1. Sono redditi di lavoro autonomo quelli che derivano dall'esercizio di arti e professioni. Per esercizio di arti e professioni si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, di attività di lavoro autonomo diverse da quelle considerate nel capo VI, compreso l'esercizio in forma associata di cui alla lettera c) del comma 3 dell'articolo 5.

2. Sono inoltre redditi di lavoro autonomo:

- a) [i redditi derivanti dagli uffici di amministratore, sindaco o revisore di società, associazioni e altri enti con o senza personalità giuridica, dalla collaborazione a giornali, riviste, enciclopedie e simili, dalla partecipazione a collegi e commissioni e da altri rapporti di collaborazione coordinata e continuativa. Si considerano tali i rapporti aventi per oggetto la prestazione di attività, non rientranti nell'oggetto dell'arte o professione esercitata dal contribuente ai sensi del comma 1, che pur avendo contenuto intrinsecamente artistico o professionale sono svolte senza vincolo di subordinazione a favore di un determinato soggetto nel quadro di un rapporto unitario e continuativo senza impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica prestabilita] ;
- b) i redditi derivanti dalla utilizzazione economica, da parte dell'autore o inventore, di opere dell'ingegno, di brevetti industriali e di processi, formule o informazioni relativi ad esperienze acquisite in campo industriale, commerciale o scientifico, se non sono conseguiti nell'esercizio di imprese commerciali;
- c) le partecipazioni agli utili di cui alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 41 quando l'apporto è costituito esclusivamente dalla prestazione di lavoro;
- d) le partecipazioni agli utili spettanti ai promotori e ai soci fondatori di società per azioni, in accomandita per azioni e a responsabilità limitata;
- e) le indennità per la cessazione di rapporti di agenzia;
- f) i redditi derivanti dall'attività di levata dei protesti esercitata dai segretari comunali ai sensi della legge 12 giugno 1973, n. 349 .

3. Per i redditi derivanti dalle prestazioni sportive oggetto di contratto di lavoro autonomo, di cui alla legge 23 marzo 1981, n. 91, si applicano le disposizioni relative ai redditi indicati alla lettera a) del comma 2.

Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (in Suppl. ordinario alla Gazz. Uff., 11 novembre, n. 292). - Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto.

Articolo 5

Esercizio di arti e professioni.

Per esercizio di arti e professioni si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, di qualsiasi attività di lavoro autonomo da parte di persone fisiche ovvero da parte di società semplici o di associazioni senza personalità giuridica costituite tra persone fisiche per l'esercizio in forma associata delle attività stesse.

Non si considerano effettuate nell'esercizio di arti e professioni le prestazioni di servizi inerenti ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa di cui all'art. 49, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 597, "nonché le prestazioni di lavoro effettuate dagli associati nell'ambito dei contratti di associazione in partecipazione di cui all' articolo 49, comma 2, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, rese da soggetti che non esercitano per professione abituale altre attività di lavoro autonomo. Non si considerano altresì effettuate nell'esercizio di arti e professioni le prestazioni di servizi derivanti dall'attività di levata dei protesti esercitata dai segretari comunali ai sensi della L. 12 giugno 1973, n. 349, nonché le prestazioni di vigilanza e custodia rese da guardie giurate di cui al R.D.L. 26 settembre 1935, n. 1952 (1) (2) (3).

(1) Comma modificato dall'articolo 2 del D.L. del 30 dicembre 1993, n. 557, conv. in l. 26 febbraio 1994, n. 133 e, successivamente, dall'articolo 5 del D.L. del 24 dicembre 2002, n. 282.

(2) Vedi, anche, l'art. 3, d.l. 19 dicembre 1984, n. 853, conv. in l. 17 febbraio 1985, n. 17.

(3) Articolo così sostituito dall'art. 1, d.p.r. 29 gennaio 1979, n. 24.

Adempimenti che interessano gli amministratori di condominio

Con la conversione nella legge 4 agosto 2006, n. 248 (G.U. 11 agosto 2006, n. 186 - Supplemento n.183/L) le disposizioni della cosiddetta manovra-bis (D.L. n. 223/2006) sono operanti con l'obiettivo del rilancio economico e sociale, nonché con gli interventi di contrasto all'evasione fiscale. Con i chiarimenti della circolare Agenzia delle Entrate n. 28/E del 4 agosto 2006, **evidenziamo i nuovi adempimenti che interessano gli amministratori di condominio.**

- le detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia spettano a condizione che nelle fatture emesse dal 4 luglio 2006 sia evidenziato il costo della mano d'opera separatamente dal costo dei materiali impiegati;

- dal 1° ottobre 2006 fino al 31 dicembre 2006 (salvo successive proroghe) è applicabile l'Iva agevolata 10% sugli interventi di ristrutturazione edilizia (manutenzioni ordinarie e straordinarie);

- sugli interventi fatturati dal 1° ottobre 2006 (fino al 31/12/2006 salvo nuove proroghe) viene ripristinata la detrazione IRPEF 36% in luogo del 41% ed il limite massimo di detrazione (48.000 euro) viene riferito all'immobile e quindi suddiviso a favore degli eventuali comproprietari;

- incassi e pagamenti relativi alla gestione condominiale devono essere effettuati utilizzando strumenti finanziari che possano fornire la documentazione dei movimenti effettuati ed in particolare conti bancari o postali (assegni non trasferibili e bonifici). Fino al 30 giugno 2007 il limite per l'utilizzo dei contanti è mille euro, fino al 30 giugno 2008 euro 500, riducendosi poi a cento euro. I conti correnti potranno essere utilizzati anche per operazioni riferibili alla sfera familiare o extra professionale;

- per quanto riguarda le disposizioni dirette ad incrementare il livello di adempimento degli obblighi fiscali, previdenziali ed assistenziali degli appaltatori e subappaltatori (con relative sanzioni), sono esclusi i committenti non esercenti attività commerciale, ma rimane fermo l'obbligo solidale del committente-condominio con l'appaltatore (legge Biagi art. 29.2), entro il limite di un anno dalla cessazione dell'appalto, per la corresponsione dei trattamenti retributivi ai lavoratori, dei contributi previdenziali e delle ritenute fiscali relativi. L'amministratore dovrà quindi richiedere all'appaltatore copia del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) escludendo in contratto la possibilità del subappalto;

- a decorrere dal 1° ottobre 2006 i soggetti titolari di partita IVA debbono utilizzare modalità di pagamento telematiche per le imposte (IVA, IRPEF e imposte sostitutive) e contributi previdenziali ed assistenziali. **I versamenti effettuati dall'amministratore quale rappresentante legale del condominio (titolare di codice fiscale) non sono compresi in tale procedura (contributi INPS-INAIL e ritenute IRPEF alla fonte);**

- sono state modificate le scadenze per le varie dichiarazioni e certificazioni, ma nel 2007 sarà operante soltanto quella del 16 giugno per il versamento a saldo dichiarazioni dei redditi ed IRAP, la presentazione dell'UNICO ad uffici postali e

Studio Rag. De Blasio Giuseppe Alessandro

banche il 30 giugno (in via telematica il 31 luglio), la presentazione del 730 al CAF il 31 maggio, il pagamento ICI (16 giugno e 16 dicembre). Soltanto dal 2008 la consegna del CUD dovrà essere effettuata entro il 28 febbraio e la presentazione del Mod. 770 anticipata al 31 marzo

