



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Gli adempimenti fiscali dell'amministratore di condominio. Dopo la riforma L. 220/2012, in vigore dal 18/giugno/2013.

L'art. 1130 c.c., novellato dalla L. n. 220/2012, dispone espressamente, al n.5 dell'unico comma, che l'amministratore di condominio deve "eseguire gli adempimenti fiscali".

Tra le novità più rilevanti, introdotte dal Riformatore, vi è quella prevista dal codice civile, di attribuire espressamente all'amministratore, alcuni adempimenti fiscali già previsti nella legislazione speciale.

Adempimenti fiscali ante riforma. In primis, occorre porre l'attenzione sull'obbligo di rispondere ad eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale ex art. 32, c. 1, n. 8-ter, D.P.R. n. 600/1973, che così dispone: "Per l'adempimento dei loro compiti gli uffici delle imposte possono [...] richiedere agli amministratori di condominio negli edifici dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale".

Il succitato n.8-ter è stato introdotto dal comma 11, lettera e, dell'articolo 21 della legge n. 449/1997.

Quest'ultima ha modificato anche l'art. 23, del D.P.R. in questione, che in rubrica recita "ritenuta sui redditi di lavoro dipendente", che ha introdotto al comma 1, le parole: "[...] nonché il condominio quale sostituto d'imposta [...]".

Il condominio, dunque, è un sostituto d'imposta cioè è tenuto al pagamento delle imposte sui redditi anche a titolo di acconto, in luogo di altri soggetti, con obbligo di rivalsa; è tenuto, altresì, a rilasciare ai percipienti la relativa certificazione nonché a presentare la dichiarazione dei sostituti di imposta (modello 770 Semplificato).

Ciò si verifica in caso di pagamento di somme o valori che costituiscono redditi assimilati a quelli da lavoro dipendente, come quelli pagati al portiere dello stabile o all'addetto alle pulizie, (in tale caso il datore di lavoro deve rilasciare il CUD, la certificazione unica dei redditi di lavoro dipendente, entro il 28 febbraio del periodo di imposta successivo a quello cui si riferiscono i redditi certificati ovvero entro 12 giorni dalla richieste del dipendente in caso di cessazione del rapporto di lavoro), redditi di lavoro autonomo, (come il reddito percepito dallo stesso amministratore di condominio), e redditi per prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi, (si pensi alle prestazioni eseguite per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale).

La circolare del Ministero delle Finanze n. 204 /E del 6 novembre 2000 ha evidenziato che il suindicato D.P.R. individua quale sostituto d'imposta il condominio e non l'amministratore di condominio.

I nuovi adempimenti fiscali introdotti dalla riforma. Alla luce del nuovo art.1130 c.c. ne discende, tuttavia, che tra gli adempimenti fiscali l'amministratore deve porre in essere le incombenze correlate alle funzioni di sostituto di imposta, ossia per conto del condominio deve effettuare e versare le ritenute compensi attraverso il modello F24, intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate o dovevano essere operate.

Vi è poi, ex art. 7, c. 9, D.P.R. n. 605/1973, l'obbligo di comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare, oltre ai dati identificativi dei relativi fornitori. Il contenuto, le modalità ed i termini delle trasmissioni, nonché le specifiche tecniche del formato, sono definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate. Nel D.M. 12 novembre 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 284 del 4 dicembre 1998, sono stabiliti gli elementi che devono essere comunicati annualmente all'anagrafe tributaria da parte degli amministratori di condominio.

L'amministratore, dunque, in carica al 31 dicembre dell'anno d'imposta per il quale si presenta la dichiarazione, compila il quadro AC del mod. UNICO, personale dell'amministratore, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio". In caso di amministrazione di più condomini da parte di un unico soggetto, occorre che vengano compilati più quadri AC, uno per ciascun condominio.

Nella compilazione dei redditi del quadro AC devono, inoltre, essere comunicati i dati identificativi del



condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali, avendo cura di indicare i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento e quelli richiesti al fine di fruire della detrazione di imposta.

La mancata presentazione del quadro AC comporta una sanzione a carico dell'amministratore. Ai sensi dell'articolo 10, comma 4, ultimo periodo, d. l. 30 dicembre 1992, n. 504, inoltre, «[...] per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n. 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini». Ciò implica che in caso di parti comuni condominiali suscettibili di reddito autonomo, a cui, quindi, è attribuita una rendita catastale, (per esempio l'alloggio del portiere), l'amministratore, per conto dei condomini, deve provvedere al versamento dell'IMU, l'Imposta Municipale Unica.

Da quanto sopra esposto è chiaro, dunque, che ante riforma l'amministratore svolgeva già adempimenti fiscali per conto dei condomini.

La riforma introdotta con la L. n. 220/2012 ha reso questi compiti più stringenti e ne ha attribuito la responsabilità all'amministratore. Infatti, l'art. 1130 c.c. chiaramente prevede che l'amministratore debba eseguire gli adempimenti fiscali inerenti alla gestione finanziaria del condominio.

Tra le novità introdotte nel succitato articolo bisogna ricordare che l'amministratore deve curare la tenuta: del registro anagrafe condominiale (n. 6, art. 1130 c.c.), che contiene tutti i dati dei condomini, del registro verbali delle assemblee, del registro nomina e revoca amministratore e del registro di contabilità (n. 7, art. 1130 c.c.), nonché, deve redigere il rendiconto condominiale (n.10, art. 1130 c.c.).

Infine, ai sensi del comma 7, art. 1129 c.c., l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio stesso.

Appare chiaro, dunque, che sotto l'aspetto fiscale la figura dell'amministratore "professionista" diventa obbligatoria nonché indispensabile al fine di una più alta tutela dei condomini.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano