

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: OBBLIGHI E ADEMPIMENTI

di PIERALBA FOGAZZA *

Publicato sul **GIORNALE DI SICILIA** del 20 febbraio 2008

Il condominio è una particolare forma di comunione di un bene immobile, che potremmo definire forzosa in quanto i singoli condòmini hanno la proprietà esclusiva di uno o più appartamenti e contemporaneamente sono proprietari di alcune parti dell'edificio e non possono rinunciare a tale diritto. In presenza di 5 condòmini scatta l'obbligo di nomina di un amministratore del condominio che deve essere nominato con delibera adottata da almeno un terzo dei condòmini che dispongano di almeno 500 millesimi. Se ciò non avviene può essere nominato dal giudice su istanza di uno o più condòmini. Normalmente l'attività di amministratore è svolta da una persona fisica. L'incarico dura un anno ed è rinnovabile. Il primo adempimento da compiere per l'amministratore è l'apertura della partita IVA, entro 30 giorni dall'inizio della sua attività, utilizzando il modello AA9/9 - per persone fisiche -, scaricabile dal sito www.agenziaentrate.gov.it nella sezione "Modulistica". In tale modello occorre indicare il codice 68.32.00 - Amministrazione di condòmini e gestione di beni immobili per conto terzi ed effettuare l'opzione, qualora ne ricorrano le condizioni, per il nuovo regime dei cosiddetti "contribuenti minimi". Tale obbligo non riguarda gli amministratori che svolgono tale attività in via continuativa senza vincolo di subordinazione, al di fuori dell'esercizio di arti e professioni, senza impiego di mezzi organizzati e con eventuale retribuzione periodica prestabilita. La dichiarazione di inizio attività può essere presentata in duplice copia presso un qualsiasi ufficio dell'Agenda delle Entrate o, tramite raccomandata, allegando copia di un documento di identificazione del dichiarante, ad un ufficio dell'agenzia, oppure per via telematica direttamente dall'amministratore o dagli intermediari abilitati. Ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi, il condominio non assume la qualifica di soggetto passivo dell'imposta e pertanto è tenuto a presentare, per via telematica, soltanto la dichiarazione come sostituto di imposta (modello 770). Per adempiere a tale obbligo il condominio deve avere un codice fiscale che deve essere richiesto ad un ufficio dell'Agenda dall'amministratore nominato. L'amministratore, in rappresentanza del condominio, è tenuto a operare, come sostituto di imposta, le ritenute d'acconto sulle somme erogate a taluni soggetti per lavoro dipendente (retribuzione portiere dello stabile, incaricato pulizia) e per lavoro autonomo occasionale (prestazioni di ingegneri, geometri...). Le ritenute si effettuano, a titolo di acconto, all'atto del pagamento secondo le aliquote irpef per i redditi di lavoro dipendente e con aliquota del 20% per i redditi di lavoro autonomo, anche occasionale. Le ritenute vanno versate, tramite il modello F24 intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate o dovevano essere operate con i codici 1001 (ritenute sulle retribuzioni per lavoro dipendente) e codice 1040 (ritenute sui compensi esercizio arti e professioni). Si applica altresì, salvo casi particolari, la ritenuta del 4% sui corrispettivi dovuti per le prestazioni relative a contratti di appalto, di opere e servizi rese nell'esercizio di attività d'impresa. Anche tali ritenute d'acconto vanno versate con il Mod. F24 utilizzando i codici tributi 1019 se il percipiente è persona fisica ed il codice 1020 se è soggetto passivo Ires. Il condominio ogni anno deve rilasciare agli interessati, entro il 28 febbraio, la certificazione unica da cui si evincono l'ammontare delle somme corrisposte nell'anno precedente e la relativa causale. Ulteriori chiarimenti e approfondimenti sono contenuti nella guida Agenzia Informa 6 "Condominio: adempimenti e agevolazioni fiscali", in distribuzione, presso gli uffici dell'Agenda o scaricabile dal sito www.agenziaentrate.gov.it

* Funzionario dell'Area di Staff della Direzione Regionale della Sicilia - Agenzia delle Entrate

I lettori possono rivolgere quesiti e segnalare eventuali criticità riscontrate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate utilizzando i seguenti recapiti: Direzione Regionale della Sicilia - Area di Staff , via K. Roentgen n. 3 -90146 Palermo – tel. 091/6803552 - fax 091/6803535 - dr.sicilia.relazioniesterne@agenziaentrate.it
Dirigente Relazioni Esterne dott. Vito Vascellaro vito.vascellaro@agenziaentrate.it