

DICHIARAZIONI

Il nuovo quadro K del modello 730/2016

di Luca Mambrin

Tra le principali novità del **modello 730/2016 debutta il nuovo quadro K**, relativo alle comunicazioni dell'amministratore del condominio. Fino allo scorso anno l'amministratore di condominio che poteva presentare il modello 730 doveva presentare anche il quadro AC del modello Unico PF per comunicare l'elenco dei fornitori del condominio e dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni condominiali, unitamente al frontespizio dello stesso modello unico nei modi e nei termini previsti dallo stesso.

Da quest'anno, nel **modello 730/2016 è stato inserito il nuovo quadro K** che consente di indicare i dati richiesti senza necessità per il contribuente di presentare il quadro AC: nel **frontespizio** del modello 730 va barrata l'apposita casella che consente di indicare che è stato compilato anche tale quadro.

Il **quadro K** deve essere utilizzato dagli amministratori di condominio in carica al **31 dicembre 2015** per:

a) effettuare la **comunicazione annuale all'Anagrafe Tributaria** dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori (art. 7, comma 8- bis, del D.P.R. 605/1973).

Tra i fornitori del condominio devono essere ricompresi anche gli altri condomini, supercondomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato **abbia corrisposto nell'anno somme superiori a € 258,23** a qualsiasi titolo.

Non sono oggetto di comunicazione nel quadro K:

- i dati relativi alle **forniture di acqua, energia elettrica e gas**;
- i dati relativi agli **acquisti di beni e servizi** effettuati nell'anno solare, che risultino, al lordo dell'IVA, **non superiori complessivamente ad € 258,23 per singolo fornitore**;
- i dati relativi alle **forniture di servizi** che hanno comportato a carico del condominio **il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte**.

Tali compensi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta (modello di Certificazione Unica e modello 770 semplificato) che il

condominio sarà obbligato a presentare per l'anno 2015;

b) per effettuare **la comunicazione dei dati identificativi del condominio** oggetto **di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali.**

Il D.L. n. 70/2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011, ha infatti **eliminato** l'obbligo di inviare tramite raccomandata la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, al fine di fruire della detrazione d'imposta per le spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia. In luogo della comunicazione di inizio lavori, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi:

- **i dati catastali identificativi dell'immobile;**
- **gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.**

In relazione agli interventi sulle parti comuni condominiali iniziati a partire dal 14 maggio 2011, per i quali **nell'anno 2015 sono state sostenute spese** che danno diritto alla detrazione, l'amministratore di condominio indica nel quadro K i dati catastali identificativi del condominio sul quale sono stati effettuati i lavori.

Si ricorda che per tali tipologie di interventi è prevista l'applicazione di una ritenuta d'acconto ai beneficiari dei bonifici bancari e postali effettuati dai contribuenti per ottenere le detrazioni d'imposta (bonifici relativi ad interventi per beneficiare delle detrazioni del 36%, 50%, 55%, 65%). La Legge di Stabilità per il 2015 ha disposto l'aumento della ritenuta sui pagamenti effettuati con bonifico, **dal 4% all' 8%**. Dato che il sostituto d'imposta obbligato ad operare e versare le ritenute in questione sono le banche/Poste e **non il condominio** si ritiene che anche tali spese, sebbene assoggettate a ritenuta, debbano essere indicate nel quadro K del modello 730/2016.

L'obbligo di compilazione del quadro K sussiste anche se la carica di amministratore è stata conferita nell'ambito di un condominio con non più di otto condomini.

Nel caso di condomini con non più di otto condomini, qualora non sia stato nominato l'amministratore, le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, dovrà provvedere ad applicare le ritenute alla fonte, ad effettuare i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta per le ritenute, i contributi e i premi assicurativi.

Nel caso quindi di condominio con meno di otto condomini:

- se **l'amministratore viene nominato** allora **la presentazione del quadro K è obbligatoria** (come la presentazione del modello 770 nel caso di pagamento di compensi erogati a soggetti con ritenuta d'acconto);
- se **l'amministratore non è nominato** (in quanto non obbligatorio) **il condominio non sarà tenuto alla presentazione del quadro K** (ma eventualmente del solo modello 770).

Per quanto riguarda infine le **modalità di presentazione del quadro K**:

- se l'amministratore presenta **il modello 730/2016**, il **quadro K** deve essere presentato unitamente al modello 730 barrando l'apposita casella nel frontespizio;
- se l'amministratore di condominio è esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi dovrà presentare il **quadro AC** unitamente **al frontespizio del modello Unico 2016 PF** con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.
- se l'amministratore presenta il modello Unico 2016 PF presenterà il quadro AC unitamente al modello Unico.

In presenza di **più condomini amministrati** dal medesimo amministratore devono essere compilati distinti **quadri K per ciascun condominio**.