

## DICHIARAZIONI

---

### ***Amministratori di condominio e quadro AC del modello Redditi PF***

di **Federica Furlani**

Il **quadro AC** del modello Redditi PF 2018 deve essere utilizzato dagli **amministratori di condominio, in carica al 31 dicembre 2017**, per effettuare una serie di adempimenti.

Si evidenzia che, nell'ipotesi in cui l'amministratore di condominio sia **esonero dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi**, il **quadro AC** deve essere presentato unitamente al frontespizio del modello Redditi PF 2018 con le relative modalità e i termini.

Nel caso in cui l'amministratore di condominio abbia invece presentato del **modello 730/2018** avvalendosi dell'assistenza fiscale, dovrà presentare la comunicazione

- compilando il **Quadro K** del **modello 730**,
- oppure presentando, oltre il modello 730, il **quadro AC** del modello Redditi PF 2018.

In particolare, nel **quadro AC** vanno comunicati, nella **Sezione II**, i **dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali**, tenuto conto dell'eliminazione dell'obbligo di invio tramite raccomandata della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, al fine di fruire della **detrazione d'imposta** delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia (**D.L. 70/2011**).

Vanno quindi indicati nella dichiarazione dei redditi i **dati catastali identificativi dell'immobile** e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

Nella **Sezione III** del quadro AC va invece **comunicato l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio nell'anno solare 2017** e i **dati identificativi dei relativi fornitori**.

Gli acquisti che devono essere indicati nel **quadro AC** sono quelli effettuati nell'anno solare, indipendentemente dal criterio di contabilizzazione seguito dal condominio. Ai fini della determinazione del **momento di effettuazione degli acquisti** si applicano le **disposizioni dell'[articolo 6 D.P.R. 633/1972](#)**.

Pertanto, in via generale, le **cessioni dei beni** si intendono effettuate:

- per la cessione di beni immobili, al momento della **stipulazione del contratto**;
- per la cessione di beni mobili, al momento della **consegna o spedizione**.

Le **prestazioni di servizi** si considerano effettuate all'atto del **pagamento del corrispettivo**; nel caso in cui sia stata emessa fattura anteriormente al pagamento del corrispettivo, o quest'ultimo sia stato pagato parzialmente, l'operazione si considera effettuata, rispettivamente, alla **data di emissione della fattura** o a quella del **pagamento parziale**, relativamente all'importo fatturato o pagato.

L'obbligo di comunicazione in commento sussiste anche nell'ipotesi di un **condominio** con non più di otto condomini, che, pur non essendo obbligato alla **nomina di un amministratore**, ne ha comunque conferito l'**incarico**.

**Non devono** invece **essere comunicati 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;
- alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il **pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte**, come ad esempio la **ritenuta del 20%** cui sono assoggettati i corrispettivi per le attività di lavoro autonomo anche occasionale o la **ritenuta del 4%** da applicare a prestazioni su **contratti di appalto di opere e servizi**.

Ricordiamo infatti che, ai sensi dall'[articolo 25-ter D.P.R. 600/1973](#), il condominio è obbligato ad effettuare una ritenuta nella misura del **4%**, per le prestazioni rese nell'ambito degli **appalti condominiali** eseguiti nell'esercizio d'impresa. Pertanto, questo tipo di prestazioni, per le quali deve essere operata dal condominio, in qualità di **sostituto d'imposta**, all'atto del pagamento una ritenuta del 4%, **non devono essere indicate nel quadro AC**, dovendo invece essere indicate nella dichiarazione dei sostituti d'imposta (**modello 770/2018**) che il condominio è obbligato a presentare per l'anno 2017.

Tra i **fornitori** del condominio sono invece 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.

Si precisa che, in presenza di **più condomini amministrati dal contribuente**, devono essere compilati **distinti quadri per ciascun condominio**, numerandoli progressivamente utilizzando il campo "Modello N."

Seminario di specializzazione

## IL REDDITO PROFESSIONALE

Scopri le sedi in programmazione >