

DICHIARAZIONI

Il quadro K nel modello 730/2018

di Luca Mambrin

Nell'ambito del **modello 730/2018** il **quadro K** deve essere utilizzato dagli **amministratori di condominio** in carica al **31 dicembre 2017**

1. per 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** ([articolo 7, comma 8-bis, D.P.R. 605/1973](#));
2. per effettuare la **comunicazione dei dati identificativi del condominio** oggetto di **interventi di recupero del patrimonio edilizio** realizzati sulle parti comuni condominiali.

Acquisti di beni e servizi e dati dei fornitori

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** che il condominio sarà obbligato a presentare per l'anno 2017.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

Il **D.L. 70/2011**, entrato in vigore il 14 maggio 2011, ha **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 nell'ambito 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 2017 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 di recupero edilizio o risparmio energetico), pari 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 730/2018.**

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, 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 stato 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 730/2018**, 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 Redditi 2018** con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello;
- se l'amministratore presenta il **modello Redditi 2018** 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**.



Master di specializzazione

LABORATORIO DI REVISIONE LEGALE: GLI ASPETTI CRITICI DELL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA E REVISIONE AFFIDATA AL COLLEGIO SINDACALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)