

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Amministratori di condominio: adempimenti dichiarativi

di **Mauro Muraca**

Convegno di aggiornamento

Tutto quesiti e casi operativi sulle dichiarazioni dei redditi

Scopri di più

Normativa

D.L. 70/2011

Articolo 7, comma 9, primo e secondo periodo, D.P.R. 605/1973

Articolo 25-ter, D.P.R. 600/1973

Articolo 1129 cod. civ.

L. 220/2012

Prassi

Risoluzione n. 67/E/2018

Gli amministratori di condominio sono tenuti a fornire, in sede di dichiarativo, talune informazioni in relazione agli **edifici da loro amministrati**. In particolare, essi devono comunicare:

- i **dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero** del patrimonio edilizio realizzati sulle **parti comuni condominiali**;
- annualmente all'Anagrafe Tributaria, l'importo complessivo dei **beni e servizi acquistati dal condominio** nell'anno solare e dei **dati identificativi dei relativi fornitori**.

L'amministratore di condominio **è tenuto a presentare le suddette comunicazioni** nel rispetto delle seguenti modalità:

- se l'amministratore è tenuto alla **presentazione del modello 730**, costui dovrà compilare il **quadro K del modello 730** ovvero, in alternativa, potrà **anche presentare il quadro AC del Modello Redditi PF**, unitamente al frontespizio di tale modello nei modi e nei termini previsti per la presentazione del modello Redditi;



MOD. N.
CODICE FISCALE

QUADRO K - Comunicazione dell'amministratore di condominio

SEZIONE I - DATI IDENTIFICATIVI DEL CONDOMINIO

| | | |
|-----------|---|--|
| K1 | CODICE FISCALE 1 <input style="width: 100%;" type="text"/> | DENOMINAZIONE 2 <input style="width: 100%;" type="text"/> |
|-----------|---|--|

SEZIONE II - DATI CATASTALI DEL CONDOMINIO (Interventi di recupero del patrimonio edilizio)

| | | | | | | | |
|-----------|-------------------------------|--|--|---|---|---|---|
| K2 | DATI CATASTALI DEL CONDOMINIO | CODICE COMUNE 1 <input style="width: 20px;" type="text"/> | T/U 2 <input style="width: 20px;" type="text"/> | SEZ. URB./COMUNE CATAST. 4 <input style="width: 20px;" type="text"/> | FOGLIO 5 <input style="width: 20px;" type="text"/> | PARTICELLA 6 <input style="width: 20px;" type="text"/> | SUBALTERNO 7 <input style="width: 20px;" type="text"/> |
|-----------|-------------------------------|--|--|---|---|---|---|

K3

| | | | | |
|--|---------------------------|----------------------------|---|--|
| | DOMANDA DI ACCATASTAMENTO | DATA 1 giorno mese anno | 2 <input style="width: 20px;" type="text"/> | PROVINCIA UFFICIO 3 <input style="width: 20px;" type="text"/> |
|--|---------------------------|----------------------------|---|--|

SEZIONE III - DATI RELATIVI AI FORNITORI E AGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI

| | | | |
|-----------|---|---|---|
| K4 | CODICE FISCALE 1 <input style="width: 100%;" type="text"/> | COGNOME ovvero DENOMINAZIONE 2 <input style="width: 100%;" type="text"/> | NOME (solo per le persone fisiche) 3 <input style="width: 100%;" type="text"/> |
| | SESSO (M o F) 4 <input style="width: 20px;" type="text"/> | DATA DI NASCITA 5 giorno mese anno | COMUNE (o STATO ESTERO) DI NASCITA 6 <input style="width: 100%;" type="text"/> |
| | | PROVINCIA DI NASCITA (sigla) 7 <input style="width: 20px;" type="text"/> | IMPORTO COMPLESSIVO DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 8 <input style="width: 100%;" type="text"/> |
| | | | CODICE STATO ESTERO 9 <input style="width: 20px;" type="text"/> |

- se l'amministratore **non è tenuto alla presentazione del modello 730** perché obbligato alla presentazione del Modello Redditi, costui sarà tenuto ad effettuare le

comunicazioni in parola compilando il **quadro AC del modello Redditi** che deve essere **presentato unitamente al frontespizio del modello Redditi**, entro il termine di presentazione dello stesso.



PERIODO D'IMPOSTA 2023

CODICE FISCALE

REDDITI
QUADRO AC - Comunicazione dell'amministratore di condominio

Mod. N.

| | | | |
|---|------------|--|--|
| SEZIONE I Dati identificativi del condominio | AC1 | Codice fiscale 1 <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> | Denominazione 2 <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 20px;"></div> |
| SEZIONE II Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio) | AC2 | Dati catastali del condominio Codice comune 1 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> T/U 2 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></div> | Sezione urbana/comune catastale 4 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> Foglio 5 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> Particella 6 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> / <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> Subalterno 7 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> |
| | AC3 | Domanda di accatastamento | Data 1 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> 2 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> Numero 2 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> Provincia Ufficio Agenzia Entrate 3 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> |
| SEZIONE III Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi | | Codice fiscale 1 <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> | Cognome ovvero Denominazione 2 <div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 20px;"></div> |
| | AC4 | Nome (solo per le persone fisiche) 3 <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> Sesso (M o F) 4 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></div> Data di nascita 5 <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px;"></div> giorno <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></div> mese <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></div> anno <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></div> Comune (o Stato estero) di nascita 6 <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> Prov. nascita (sigla) 7 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></div> | |
| | | Importo complessivo degli acquisti di beni e servizi 8 <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px;"></div> ,00 | Codice Stato Estero 9 <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></div> |



Nota bene

Si precisa che:

- i **dati identificativi del condominio** devono essere riportati **su tutti i quadri**, allorquando sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio;
- in presenza di più condomini amministrati devono essere compilati **distinti quadri per ciascun condominio**.

In ogni caso, **tutti i quadri compilati** (sia che attengano a uno o più condomini) devono essere numerati, utilizzando il campo "Mod. N.", con **un'unica numerazione progressiva**.

Amministratori interessati all'adempimento comunicativo

Sono tenuti all'esecuzione degli adempimenti comunicativi testè citati, gli amministratori di condominio degli edifici che risultano **in carica alla data del 31 dicembre del periodo d'imposta cui si riferisce la dichiarazione**, indipendentemente dal fatto che l'amministratore sia stato nominato nel corso del medesimo anno, ovvero **sia subentrato** (sempre in corso d'anno) ad un altro amministratore.



Conseguentemente, ai fini della comunicazione di cui trattasi, non rileva la circostanza che l'amministratore in carica al momento della presentazione della dichiarazione sia un **soggetto diverso da quello in carica al 31 dicembre dell'anno precedente**: è quest'ultimo soggetto, infatti, che dovrà procedere alla trasmissione delle comunicazioni in parola.

L'obbligo di presentazione del **Quadro AC del modello REDDITI** (o del Quadro K del modello 730) sussiste, inoltre, anche quando i condòmini **non sono più di otto e la carica di amministratore sia stata conferita** pur non essendo obbligatoria, ai sensi dell'[articolo 1129 cod. civ.](#)



Si ricorda che, ai sensi dell'[articolo 1129 cod. civ.](#), così come da ultimo modificato dalla Legge 220/2012, l'obbligo di nominare un amministratore sussiste quando i condòmini sono più di otto. Prima delle citate modifiche il riferimento era a quattro condòmini.

Diversamente, in **caso di mancanza di nomina dell'amministratore** (perché non necessaria per legge), **l'obbligo di compilazione e trasmissione dei suddetti quadri** (Quadro AC del modello

Redditi o Quadro K del modello 730) **non sussiste**.

I dati identificativi del condominio

Qualora l'amministratore di condominio sia tenuto alla trasmissione di una o di entrambe le comunicazioni prescritte (comunicazione dei dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio e/o comunicazione annuale all'anagrafe tributaria dei servizi acquistati dal condominio) esso dovrà preliminarmente procedere, per ciascun condominio interessato, alla **compilazione della sezione I del quadro AC** (rigo AC1) del modello REDDITI, oppure sezione I del quadro K (rigo K1) **del modello 730**.

| SEZIONE I Dati identificativi del condominio | |
|--|--|
| AC1 | <div>Codice fiscale 1</div> <div>Denominazione 2</div> |

Campo

Campo 1

Campo 2

Istruzioni per la compilazione RIGO AC1

Indicazione del codice fiscale del condominio

Eventuale denominazione del condominio

La comunicazione dei dati identificativi del condominio

Il D.L. 70/2011 ha eliminato l'obbligo di inviare, tramite raccomandata, la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, necessaria in precedenza per poter beneficiare della detrazione d'imposta prevista per le spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia. Tuttavia, **a fronte della soppressione di tale comunicazione**, è stato introdotto **l'obbligo**, in capo all'amministratore di condominio, di **indicare all'interno della sezione II del quadro AC del modello redditi** (ovvero nell'analogue sezioni del Quadro K del modello 730), i **dati catastali identificativi del condominio se**, nel periodo d'imposta cui si riferisce la dichiarazione, sono state sostenute **spese per gli interventi di recupero edilizio** di cui all'articolo 16-bis del Tuir sulle parti comuni condominiali.

| SEZIONE II Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio) | |
|---|---|
| AC2 | <div>Dati catastali del condominio</div> <div> <div>Codice comune 1</div> <div>T/U 2</div> <div>Sezione urbana/ comune catastale 4</div> <div>Foglio 5</div> <div>Particella 6</div> <div>Subalterno 7</div> </div> |
| AC3 | <div>Domanda di accatastamento</div> <div> <div>Data 1</div> <div>Numero 2</div> <div>Provincia Ufficio Agenzia Entrate 3</div> </div> |

Campo

Istruzioni per la compilazione rigo AC2



Colonna 1 (Codice Comune): Il codice catastale del comune dove è situato il condominio. Il codice Comune può essere composto, a seconda dei casi, di quattro o cinque caratteri, come indicato nel documento catastale.

Colonna 2
(Terreni/Urbano)