# *AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE*

*a cura di CARATOZZOLO Dr RAFFAELE*

| *Anno* | ***2016*** | *Giorno* | ***25 Gennaio*** | *Numero* | ***02*** |
|---|---|---|---|---|---|
| *OGGETTO* | **Addio al quadro "AC", arriva il quadro K** | | | | |

Nelle istruzioni del modello 730/2016, compare un nuovo quadro il "K", il quale riassume i dati del più noto "AC".
Nel contenuto nulla da dire: è il quadro da compilare a cura dell' Amministratore di Condominio in carica al 31/12/2015, riguardando la dichiarazione propria dell' Amministratore persona fisica.
La stranezza però non è data dalla denominazione "K" o "AC" , quanto da chi possa nella realtà inserire i proventi dell' Amministrazione condominiale in tale dichiarazione semplificata, modello 730 appunto.
Per rispondere a questa domanda, dobbiamo leggere la g. 10 della guida dell' Agenzia delle Entrate dell' anno 2007, ove si qualifica quale "reddito assimilato al lavoro dipendente" l' attività di amministratore di condominio svolta non a titolo abituale e professionale, bensì a titolo continuativo, senza vincolo di subordinazione, senza particolare organizzazione e con compenso periodico prestabilito", aggiungendo, quale esempio, il condomino che amministra il proprio condominio.
Stando quindi alla specifica, il condominio deve essere uno, il proprio, e non di più. Infatti, se sono di più, la stessa guida, qualifica l' attività quale professionale e quindi come lavoro autonomo soggetto ad IVA e, per tale motivo il 730 non è possibile utilizzarlo.
Si riporta, per opportuna conoscenza, l' estratto delle istruzioni ufficiali del 730/2016 quadro K.

12. QUADRO K - Comunicazione dell'amministratore di condominio

Il quadro K deve essere utilizzato dagli amministratori di condominio negli edifici, in carica al 31 dicembre 2015 , per effettuare i seguenti
adempimenti:
1) comunicazione dei dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni
condominiali. Il decreto legge n. 70 del 13 maggio 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 delle 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:
n i dati catastali identificativi dell'immobile;
n 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;
2) 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. 29 settembre 1973, n. 605). Tale obbligo sussiste anche se la
carica di amministratore è stata conferita nell'ambito di un condominio con non più di otto condomini.
Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomìni, super condomìni, 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.
Non devono essere comunicati i dati relativi:
n alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
n 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;
n alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte. I predetti
importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta che il condominio è obbligato
a presentare per l'anno 2015.
Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio i dati identificativi del condominio devono essere riportati
su tutti i quadri.
In presenza di più condomìni amministrati devono essere compilati distinti quadri per ciascun condominio.
In ogni caso, tutti i quadri compilati, sia che attengano a uno o più condomìni, devono essere numerati, utilizzando il campo "Mod. N.",
con un'unica numerazione progressiva.
Nei casi in cui l'amministratore di condominio sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi, la comunicazione
deve essere presentata utilizzando il quadro K che deve essere presentato unitamente al frontespizio del Mod. UNICO 2016 con le modalità
e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.

All' ANACY Day di sabato 30 Gennaio l' argomento sarà ripreso, insieme a tanti altri.

***CARATOZZOLO Dr RAFFAELE***