

Roma, 24/09/2014

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Entro il 19 settembre 2014 va presentata la Dichiarazione 770/2014 per i Condomini.

Gentile Cliente,

*con la stesura del presente documento informativo intendiamo ricordarLe che il **prossimo 19 settembre 2014** scadrà il termine di presentazione della DICHIARAZIONE 770/2014, anche per i Condomini.*

*Dal 1° gennaio 1998 il condominio è **sostituto d'imposta**. Ogni volta che corrisponde compensi in denaro o in natura è tenuto: a versare le relative ritenute d'acconto, a rilasciare la certificazione prevista e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770).*

Premessa

Dal 1° gennaio 1998 il condominio è sostituto d'imposta. In base alla normativa vigente, l'amministratore, in rappresentanza del condominio, è tenuto a **operare la ritenuta d'acconto sulle somme erogate** a taluni soggetti.

Più precisamente dovrà:

- ⇒ effettuare le **ritenute d'acconto sulle somme erogate ai dipendenti condominiali** (per esempio al portiere). Alla ritenuta si applicano le aliquote IRPEF con il ragguglio al periodo di paga degli scaglioni annui di reddito;
- ⇒ effettuare le **ritenute d'acconto sulle somme erogate ai lavoratori autonomi** che effettuino prestazioni a favore del condominio (per esempio professionisti, agenti, mediatori ecc.). Il condominio effettua la ritenuta del 20% sui compensi per prestazioni di lavoro autonomo. La ritenuta va applicata anche ai compensi che l'amministratore eroga a favore di se stesso. Per le prestazioni inerenti i rapporti di commissione, agenzia, mediazione, il condominio deve operare la ritenuta nella misura dal 23% al 50% (o al 20%

nel caso in cui l'agente, mediatore ecc. rilasci alla fine dell'anno precedente una dichiarazione ove afferma che intende avvalersi della ritenuta minore perché ha dipendenti, collaboratori);

⇒ effettuare le **ritenute d'acconto sulle somme erogate allo stesso amministratore.**

Composizione e presentazione del modello 770 Semplificato

Il modello del **770 semplificato**, che normalmente è quello che serve al condominio, è strutturato nel seguente modo:

- ⇒ **frontespizio**, contenente l'informativa sul trattamento dei dati personali, ai sensi del D.Lgs n. 196/2003 e i riquadri relativi al tipo di dichiarazione, ai dati relativi al sostituto d'imposta e ai dati relativi al rappresentante firmatario della dichiarazione, alla redazione della dichiarazione, alla firma della stessa, all'impegno alla presentazione telematica e al visto di conformità;
- ⇒ sezione relativa ai **dati delle certificazioni dei redditi di lavoro dipendente e assimilati e dell'assistenza fiscale**;
- ⇒ sezione relativa ai **dati delle certificazioni dei redditi di lavoro autonomo, delle provvigioni e dei redditi diversi**;
- ⇒ **prospetto SS**, contenente i dati riassuntivi riportati nelle comunicazioni del modello di dichiarazione. In esso vanno "riassunte" le ritenute (IRPEF e addizionali all'IRPEF) operate nell'anno distinte tra comunicazione di lavoro dipendente e assimilato e comunicazione di lavoro autonomo e provvigioni e classificate in base alla loro tipologia;
- ⇒ **prospetto ST**, contenente i dati relativi alle ritenute operate, alle trattenute per assistenza fiscale ed alle imposte sostitutive;
- ⇒ **prospetto SV**, relativo alle trattenute di addizionali comunali all'IRPEF e alle trattenute per assistenza fiscale;

- ⇒ **prospetto SX**, nel quale viene operato il riepilogo dei crediti e delle compensazioni effettuate ai sensi del D.P.R. n. 445/1997 e ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. n. 241/1997;

In relazione alle modalità di presentazione, occorre tenere in considerazione che entrambe le dichiarazioni possono essere presentate esclusivamente in **via telematica**:

- ⇒ **direttamente**;

o

- ⇒ **avvalendosi di uno degli intermediari abilitati** ai sensi dell'art. 3, comma 2, D.P.R. n. 322/1998.

Il servizio telematico restituisce immediatamente dopo l'invio, un messaggio che **conferma solo l'avvenuta trasmissione del file** e, in seguito, fornisce all'utente un'altra comunicazione attestante l'**esito dell'elaborazione effettuata** sui dati pervenuti, che, in assenza di errori, conferma l'avvenuta presentazione della dichiarazione.

Pertanto, soltanto quest'ultima comunicazione costituisce la prova dell'avvenuta presentazione della dichiarazione.

Qualora non venga rispettata la nuova scadenza del 19 settembre, la violazione può essere regolarizzata avvalendosi del **ravvedimento operoso** presentando il Modello **770/2014 entro il 18 dicembre 2014**.

Il quadro AC

L'amministratore deve poi compilare, a suo nome (e non per conto del condominio) uno speciale quadro, il quadro AC, che va inviato all'Agenzia delle Entrate.

Il modello (uno per ciascun condominio amministrato) si compone di tre sezioni:

- ⇒ nella **sezione I** devono essere indicati **i dati identificativi del condominio**.
- ⇒ nella **sezione II** si riportano **i dati catastali** qualora siano stati effettuati interventi sulle parti comuni condominiali, con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

⇒ nella **sezione III** devono essere indicati i **dati relativi ai fornitori di beni e servizi effettuati nel 2013**.

SEZIONE I Dati identificativi del condominio	Codice fiscale 1 99983336621		Denominazione 2 Condominio Puschi 1/2						
	Comune del domicilio fiscale 3 Trieste		Provincia (stato) 4 TS	Via e numero civico 5 Via Puschi 1/2					
SEZIONE II Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio)	Dati catastali del condominio	Codice comune 1 L424	T/U 2 U	I/P 3 I	Sezione urbana/comune catastale 4 III	Foglio 5 12577	Particella 6 1213	/	Subalterno 7 1
	Domanda di accatastamento		Data 1		Numero 2		Provincia Ufficio Agenzia Entrate 3		
SEZIONE III Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi	Codice fiscale 1 12345678910		Cognome ovvero Denominazione 2 Edilità srl						
	Nome (solo per le persone fisiche) 3	Sesso (M o F) 4	Data di nascita 5 giorno mese anno	Comune (o Stato estero) di nascita 6	Prov. nascita (sigla) 7				
	Comune del domicilio fiscale 8		Provincia (sigla) 9	Via e numero civico 10		Cod. Stato estero 11			
	Importo complessivo degli acquisti di beni e servizi 12		15.000 ,00						

Nell'esempio, per i lavori di manutenzione la ritenuta d'acconto del 4% è stata trattenuta dalla banca, pertanto tale spesa deve essere riportata nel quadro AC e non nel modello 770.

Il quadro AC deve essere utilizzato dagli amministratori di condominio, **in carica al 31 dicembre 2013**.

Non devono essere comunicati i dati relativi a:

- ⇒ forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- ⇒ acquisti di beni e servizi, effettuati nell'anno 2013, di ammontare non superiore a € 258,23 per singolo fornitore. Si ricorda che gli importi degli acquisti vanno considerati al **lordo dell'IVA**;
- ⇒ acquisti di servizi che hanno comportato, da parte del condominio, il pagamento di somme soggette a ritenute alla fonte. Tali compensi, infatti, dovranno essere esposti nella dichiarazione Mod. 770 Semplificato che **il condominio è obbligato a presentare in qualità di sostituto d'imposta per l'anno 2013**.

Un caso particolare riguarda il pagamento di compensi per prestazioni di servizi (da parte del condominio) **non soggetti a ritenuta** (regime delle nuove iniziative

produttive, dei minimi, sportivi dilettanti). Le somme così erogate devono essere certificate e devono essere incluse nel modello 770 (per esigenze di controllo). Pertanto, i dati delle predette prestazioni non devono essere comunicati nel quadro AC (anche se non sono state operate le ritenute).

L'art. 25, D.L. n. 78/2010 (c.d. "Manovra correttiva 2010") ha previsto che sui bonifici bancari/postali effettuati dai contribuenti in relazione a spese per le quali sono riconosciute detrazioni d'imposta ovvero deduzioni (tra cui i bonifici relativi ad interventi 36 - 50 - 55%), le banche/Poste sono tenute ad operare, all'atto dell'accreditamento al beneficiario, una **ritenuta d'acconto, nella misura del 4%** (dall'art. 23, comma 8, D.L. n. 98/2011).

Con riferimento a dette spese si evidenzia che:

- ⇒ la ritenuta è effettuata dall'istituto bancario e da questi riportata nel quadro SY del proprio Mod. 770 con evidenza del codice fiscale di ciascun impresa/professionista beneficiario;
- ⇒ le istruzioni al quadro AC concedono l'esonero dalla relativa compilazione solo quando le ritenute sono effettuate dal condominio stesso.

Quindi, si ritiene opportuno, in via prudenziale, indicare le spese in questione, sebbene assoggettate a ritenuta, nel quadro AC del Mod. UNICO 2014, in quanto la stessa non è stata effettuata dal condominio.

I **termini e le modalità di presentazione** del quadro AC sono i medesimi previsti per la presentazione del modello 730 (già scaduto) o del modello Unico 2014 (30 settembre 2014) e va compreso nella dichiarazione fiscale dell'amministratore.