



# GLI ADEMPIMENTI FISCALI DELL'AMMINISTRATORE



DOTT. FRANCESCO PELLICANÒ

ROMA 15/11/2023

[www.studiopellicano.it](http://www.studiopellicano.it)

## ADEMPIMENTI E SCADENZE 1 DI 2

Adempimento	Scadenza	Quando diventa Grave irregolarità
Attivazione codice fiscale	Entro 30 giorni dalla costituzione	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Cambio rappresent. legale su C.F.	Entro 30 giorni	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Operare la ritenuta di acconto sulle somme corrisposte (art.23-24-25ter DPR 600/73)	All'atto del pagamento	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Versamento ritenuta operata	Entro il 16 del mese successivo al pagamento della fattura	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Certificazione Redditi Fondiari e/o Diversi	Entro il 16/3 dell'anno successivo	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Comunicaz. Detrazioni ristrutturazioni	Entro il 16 marzo dell'anno	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Certificazione unica dipendenti	Entro il 16/3 dell'anno successivo	Oltre il termine di dichiaraz.ne
Certificazione unica professionisti e imprenditori	Entro il termine stabilito per presentazione del modello Unico	Oltre il termine di dichiaraz.ne

## ADEMPIMENTI E SCADENZE 2 DI 2

<b>Adempimento</b>	<b>Scadenza</b>	<b>Quando diventa Grave irregolarità</b>
<b>Dichiarazione 770</b>	Entro il 2 novembre 2021 (poiché il 31 ottobre 2022 è giorno festivo)	Oltre 90 giorni dopo la scadenza
<b>Modello AC / K</b>	Entro il termine di scadenza della dichiarazione dei Redditi dell'amministratore	Oltre 90 giorni dopo la scadenza della dichiarazione dell'amministratore
<b>Versamento imposta registro</b>	Entro 30 giorni dalla stipula del contratto oggetto di imposta	Oltre il termine della dichiarazione annuale di competenza dell'atto
<b>Registrazione contratto ocazione</b>	Entro 30 giorni dalla stipula del contratto	Oltre il termine di dichiarazione annuale di competenza dell'atto
<b>Versamento imposte locali</b>	Entro le date stabilite annualmente (mesi di giugno e dicembre)	Oltre il termine dell'anno in assenza di ravvedimento

## CODICE FISCALE

Non richiedere all'Agenzia delle Entrate l'apertura del codice fiscale o non presentare la variazione del rappresentante legale nel termine di giorni 30, determina una "grave irregolarità", art. 1129, comma 12, c.c. punto 8 (che fa riferimento al comma 2 dello stesso articolo).

Art. 1129 c.c. comma 2

*"Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore **comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale**, (non dicendo a chi va fatta tale comunicazione si ritiene debba essere fatta a tutti i soggetti interessati compresa l'Agenzia delle Entrate) o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata."*

# COME MODIFICARE IL RAPPRESENTANTE LEGALE SUL C.F. AGENZIA ENTRATE

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate portal interface. At the top, the browser address bar displays "portale.agenziaentrate.gov.it/PortaleWeb/home". The user profile "PELLICANO' FRANCESCO" is visible in the top right. Below the profile, there are sections for "In primo piano" (with a "Archivio notizie" button), "Suggerimenti" (with a "Notifiche 17" indicator), and "Servizi più richiesti". A red arrow points to the "Servizi" button in the bottom right corner of the main content area.

**In primo piano** Archivio notizie

02 novembre 2023  
[Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i modelli F24 \(F24A0\)](#)

31 ottobre 2023  
[Chiusura temporanea del servizio di "Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c"](#)

23 ottobre 2023  
[Nuova versione del modulo di controllo dichiarazioni IRAP 2023\(IRA23\)](#)

**PELLICANO' FRANCESCO**

**Suggerimenti**

- Per consultare i dati fiscali: [Cassetto fiscale](#).
- Per consultare i dati catastali e ipotecari: [Consultazioni ipotecari-catastali](#).
- Per abilitare una persona di tua fiducia ad utilizzare per te i servizi online: [Autorizza soggetti terzi](#).
- Per consultare deleghe e contatti: [Profilo utente](#).
- Per presentare documenti e istanze: [Consegna documenti e istanze](#).

**Servizi più richiesti** Servizi Tutti i servizi

Cassetto fiscale	Ricerca ricevute	Fatturazione elettronica	Consultazione dati catastali
CIVIS	Ricevute e altre comunicazioni dell'Agenzia	Contratti di locazione	Informazioni anagrafiche
Avvisi di irregolarità	Avvisi di regolarità	Gestione modelli 730-4 (riservato ai sostitut...)	Cup - Prenotazione Appuntamenti

https://portale.agenziaentrate.gov.it/PortaleWeb/servizi

17°C Nuvoloso | Cerca | 19:49 04/11/2023

Agenzia delle Entrate - Area rise x +

portale.agenziaentrate.gov.it/PortaleWeb/servizi

Importati da IE CED HOUSE Fatture in Cloud - F... POLYEDRO Google Maps Gmail YouTube

### Servizi preferiti

0/10

## Tutti i servizi

Cerca il servizio:

Mostra tutti

### Scegli fra le seguenti categorie

- Agevolazioni
- Assistenza fiscale e catastale
- Consultazioni e ricerca
- Dichiarazioni
- Fabbricati e terreni

#### Istanze, comunicazioni e certificati

- [Comunicazione Disclosure DAC6](#) ? ☆
- [Comunicazione emissione fatture all'estero](#) ? ☆
- [Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c](#) ? ☆
- [Comunicazione IBAN per riemissione accreditati contributi a fondo perduto](#) ? ☆
- [Comunicazione mod. AA5/6](#) ? ☆
- [Comunicazione operatore intracomunitario](#) ? ☆
- [Consegna documenti e istanze](#) ? ☆
- [Costituzione gruppo IVA](#) ? ☆

https://telematici.agenziaentrate.gov.it/Servizi/Dispatcher?type=D&func=AA5&menu=INV

17°C Nuvoloso

Cerca

19:50 04/11/2023



Ti trovi in: [Home portale](#) / Comunicazione modello AA5/6

## Comunicazione modello AA5/6 di variazione dati, avvenuta fusione, concentrazione, trasformazione, estinzione soggetti diversi dalle persone fisiche

Questo servizio consente ai soggetti diversi dalle persone fisiche non obbligati alla dichiarazione di inizio attività IVA di comunicare la variazione dei dati o l'avvenuta estinzione, fusione, concentrazione, trasformazione ai sensi dell'art. 7, comma 8, del D.P.R. 29.09.1973, n.605.

[Guida - pdf](#)

### Tipo operazione

- Compila nuova comunicazione di variazione dati**
- Compila nuova comunicazione di estinzione**
- Apri comunicazioni**
- Prepara file da autenticare ed inviare**
- Visualizza comunicazioni**
- Riprendi l'ultima comunicazione di variazione dati inviata**
- Riprendi l'ultima comunicazione di estinzione inviata**

Stato comunicazione:

Codice fiscale:

Invia Ripulisci



Area riservata



## Comunicazione modello AA5/6 - Variazione

### Nuova Compilazione

I campi contrassegnati con \* sono obbligatori

Data di ultima variazione registrata in Anagrafe Tributaria per il soggetto : 26/11/2018

#### QUADRO A - Tipo richiesta

Codice fiscale:

Data variazione (ggmmaaaa):\*



La data di invio del modello deve essere compresa nei 30 giorni dalla data di variazione = nomina amministratore

#### QUADRO B - Soggetto d'imposta

##### Dati identificativi

Denominazione:\*

Natura giuridica:\*  Cerca

Sigla:

Codice attività:\*  Cerca

Descrizione attività:

Termine approvazione bilancio (ggmm):

## GESTORE INCARICATO DEL CONDOMINIO AGENZIA ENTRATE

Diventando Gestore incaricato del condominio è possibile entrare nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate con il codice fiscale del condominio e vedere:

- Fatture ricevute dal Condominio
- Modelli 770 presentati
- F24 inviati
- Contratti di locazione registrati
- Registrare un contratto di locazione
- Ecc.

# COME DIVENTARE GESTORE INCARICATO DEL CONDOMINIO AGENZIA ENTRATE

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate portal interface. At the top, the browser address bar displays 'portale.agenziaentrate.gov.it/PortaleWeb/home'. The user profile 'PELLICANO' FRANCESCO' is visible in the top right. The main content area is divided into several sections:

- In primo piano:** A section with a date filter '02 novembre 2023' and a list of news items, including 'Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i modelli F24 (F24A0)'. A 'Archivio notizie' button is located to the right.
- Suggerimenti:** A sidebar on the right lists 'Suggerimenti', 'Notifiche 17', 'Sicurezza', and 'Strumenti'. The main 'Suggerimenti' area contains five items with links: 'Cassetto fiscale', 'Consultazioni ipo-catastali', 'Autorizza soggetti terzi', 'Profilo utente', and 'Consegna documenti e istanze'.
- Servizi più richiesti:** A grid of buttons for common services: 'Cassetto fiscale', 'Ricerca ricevute', 'Fatturazione elettronica', 'Consultazione dati catastali', 'CIVIS', 'Ricevute e altre comunicazioni dell'Agenzia', 'Contratti di locazione', 'Informazioni anagrafiche', 'Avvisi di irregolarità', 'Avvisi di regolarità', 'Gestione modelli 730-4 (riservato ai sostitut...', and 'Cup - Prenotazione Appuntamenti'. A 'Servizi' button with a 'Tutti i servizi' tooltip is located to the right of this grid, highlighted by a red arrow.

The bottom of the page shows the Windows taskbar with the system tray displaying '17°C Nuvoloso', the search bar, and the date '04/11/2023'.

Agency delle Entrate - Area rise x +

portale.agenziaentrate.gov.it/PortaleWeb/servizi

Importati da IE CED HOUSE Fatture in Cloud - F... POLYEDRO Google Maps Gmail YouTube

- Agevolazioni
- Assistenza fiscale e catastale
- Consultazioni e ricerca
- Dichiarazioni
- Fabbricati e terreni

### Istanze, comunicazioni e certificati

- [Comunicazione Disclosure DAC6](#) ? ☆
- [Comunicazione emissione fatture all'estero](#) ? ☆
- [Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c](#) ? ☆
- [Comunicazione IBAN per riemissione accrediti contributi a fondo perduto](#) ? ☆
- [Comunicazione mod. AA5/6](#) ? ☆
- [Comunicazione operatore intracomunitario](#) ? ☆
- [Consegna documenti e istanze](#) ? ☆
- [Costituzione gruppo IVA](#) ? ☆
- [Dichiarazione sostitutiva relativa al canone TV per uso privato addebitato nella bolletta elettrica](#) ? ☆
- [Domicilio per la notifica degli atti](#) ? ☆
- [Duplicato della tessera sanitaria e del tesserino del codice fiscale](#) ? ☆
- [Esercizio diritti degli interessati GDPR](#) ? ☆
- [Funzioni per la gestione degli incaricati \(riservate ai rappresentanti legali\)](#) ? ☆
- [Funzioni relative agli Incaricati](#) ? ☆

https://telematici.agenziaentrate.gov.it/Servizi/Dispatcher?type=D&func=RAI&menu=INV

16°C Nuvoloso

Cerca

20:11 04/11/2023





Utente connesso: **PELLICANO FRANCESCO**

 [Cambia Utenza](#)

 [Esci](#)

**Profilo utente**

Riepilogo

Deleghe

**Incarichi**

Contatti

Adesioni

Autorizzazioni soggetti terzi

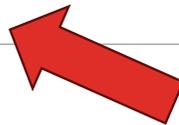
Credenziali di sicurezza

Ti trovi in: [Profilo utente](#) / [Incarichi](#) / **Gestisci incaricati come rappresentante legale**

## Gestisci incaricati come rappresentante legale

Codice fiscale:

[Avanti](#) →



Inserire il C.F. del Condominio da collegare



Ministero dell'Economia e delle Finanze

**Area riservata**  
Entratel

Utente connesso: **PELLICANO' FRANCESCO**  
[Cambia Utenza](#) [Esci](#)

Home Servizi **Profilo utente** Assistenza tecnica

**Profilo utente**  
Riepilogo  
Deleghe  
**Incarichi**  
Contatti  
Adesioni  
Autorizzazioni soggetti terzi  
Credenziali di sicurezza

Ti trovi in: [Profilo utente](#) / [Incarichi](#) / **Gestisci incaricati come rappresentante legale**

## Gestisci incaricati come rappresentante legale

**Stai operando come rappresentante legale di 80262120589.** [Cambia Codice fiscale](#) **Aggiungi il C.F. del nuovo amministratore**

▼ **Filtra i risultati**

[+ Aggiungi gestore incaricato](#)

Codice fiscale	Tipo incarico	Data inizio incarico	Azioni
PLLFNC65R27H5011	GESTORE	04/12/2018	▼

Cancella il vecchio gestore incaricato

Dopo qualche ora rientrando nell'Area riservata dell'Amministratore si può vedere in nuovo Condominio associato alla propria utenza di lavoro

The screenshot shows the 'Area riservata Entratel' web portal. At the top, the browser address bar displays 'portale.agenziaentrate.gov.it/PortaleWeb/home'. The page header includes the logo and name 'Area riservata Entratel' and the text 'Ministero dell'Economia e delle Finanze'. A user profile box in the top right corner identifies the user as 'PELLICANO' FRANCESCO' and includes a 'Cambia Utenza' link and an 'Esci' button. A red arrow points to the 'Cambia Utenza' link. Below the header is a navigation menu with 'Home', 'Servizi', 'Profilo utente', and 'Assistenza tecnica'. The main content area features a section for 'I tuoi servizi preferiti' and a 'In primo piano' section with news items dated from October 23 to November 2, 2023. On the right, a user dashboard for 'PELLICANO' FRANCESCO' displays a 'Suggerimenti' (Suggestions) section with five items: 'Cassetto fiscale', 'Consultazioni ipo-catastali', 'Autorizza soggetti terzi', 'Profilo utente', and 'Consegna documenti e istanze'. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with a temperature of 16°C, search bar, and various application icons, along with the date and time '04/11/2023 20:41'.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Utente connesso: **PELLICANO' FRANCESCO**

[Cambia Utenza](#) [Esci](#)

**Codici fiscali di condomini collegati**

- 05862
- 05953
- 12139
- 13217
- 15231
- 80069
- 80103
- 80117
- 80121
- 80144
- 80148
- 80262
- 80262
- 80300
- 80302
- 80306
- 80342
- 80343
- 96009

[Conferma](#)

Area riservata

16°C Nuvoloso

Q Cerca

20:42 04/11/2023

## CERTIFICAZIONE REDDITI DA FABBRICATI E BENI CENSITI E IDENTIFICATI IN CATASTO

E' possibile che i partecipanti al condominio negli edifici siano titolari di diritti reali su beni immobili, come ad esempio l'alloggio del portiere o altri locali di proprietà comune censiti in catasto.

La disciplina dei redditi fondiari trova il suo riferimento negli artt. 25 ss. del d.p.r. 22/12/1986, n. 917.

Il reddito fondiario da indicare in dichiarazione è il valore maggiore tra:

- la rendita catastale rivalutata del 5%
- il 95% del reddito da eventuali locazioni (va indicato anche se non incassato, l'unica deroga è consentita quando la morosità viene accertata con una sentenza di risoluzione contrattuale per morosità).

La certificazione va fatta dall'amministratore entro il 16 marzo di ogni anno, in linea con le certificazioni uniche dei sostituti di imposta

## Condominio

Via

C.F

**Calcolo della quota parte delle rendite condominiali spettanti a ciascun Condomino relativi all'anno precedente, da indicare nella dichiarazione dei redditi.**

### Ex casa portiere

Foglio 516 Particella 40 Sub 10 Comune H501 Zona 1  
Categoria A/4 Classe 40 Vani 3,5 Rendita 762 Fitto 1.000,00  
Contratto registrato il ..... Codice Univoco .....

		<b>Mill.</b>	<b>Perc.</b>		<b>Quota</b>	<b>Quota</b>	<b>Quota</b>	<b>Quota</b>
			<b>Posse.</b>		<b>Rendita</b>	<b>Fitti</b>	<b>Rendita</b>	<b>Fitti</b>
					<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>+5%</b>	<b>95%</b>
Int. 1	Rossi	220,00	24,44		186,27	244,44	195,58	232,22
Int. 2	Bianchi	300,00	33,33		254,00	333,33	266,70	316,67
Int. 3	Verdi	180,00	20,00		152,40	200,00	160,02	190,00
Int. 4	Gialli	180,00	20,00		152,40	200,00	160,02	190,00
Int. 5	Glicine	20,00	2,22		16,93	22,22	17,78	21,11
	<b>Totali</b>	<b>900,00</b>	<b>100,00</b>		<b>762,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>800,10</b>	<b>950,00</b>

La percentuale di possesso è calcolata facendo la seguente operazione  $100 : 900 \text{ mill} \times \text{millesimi int. 1 ecc}$

## TASSAZIONE IRPEF SE L'IMMOBILE CONDOMINIALE NON È LOCATO

La tassazione IRPEF si applica solo sulla quota del singolo condomino che eccede l'importo di € 25,82.

Si riporta uno stralcio dell'art. 36 del TUIR.

*“Il reddito imputabile a ciascun condomino derivante dagli immobili di cui all'articolo 1117, n. 2, del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, non concorre a formare il reddito del contribuente se d'importo non superiore a lire 50 mila.” (= € 25,82)*

## TASSAZIONE IRPEF PER IMMOBILI LOCATI E PER I NEGOZI (SIA SE LOCATI CHE NON LOCATI)

In questo caso vale quanto già detto per il “punto 1 tassazione IRPEF” ad eccezione del fatto che non si applica l’esonero della tassazione quando la quota parte di reddito è inferiore ad € 25,82 stabilita dall’articolo 36 del tuir.

Quindi nel caso di immobili condominiali locati e di negozi condominiali sia locati che non locati, la tassazione IRPEF si applica ad ogni condomino sulla propria quota parte anche se è inferiore ad € 25,82. quanto detto è previsto dalle istruzioni dei modelli di dichiarazione dei redditi, si riporta di seguito uno stralcio delle istruzioni al modello 730:

### ***“ redditi da proprietà condominiali***

*I locali per la portineria, l'alloggio del portiere e gli altri servizi di proprietà condominiale che hanno una rendita catastale autonoma devono essere dichiarati dal condomino solo se la quota di reddito che spetta per ciascuna unità immobiliare è superiore a 25,82 euro. l'esclusione non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi.”*

## REGISTRAZIONE CONTRATTO DI AFFITTO

La registrazione può avvenire in una qualunque sede dell'Agenzia delle Entrate portando:

- Tre copie del contratto di affitto firmato in originale (l'ufficio ne trattiene 1 e ne restituisce due registrate una per inquilino e una per il Condominio)
- Ogni copia del contratto deve avere una Marca da Bollo di € 16,00 (una per ogni 4 facciate max 100 righe)
- Prima di andare in ufficio va pagato l'imposta di registro del 2% del canone annuo con un minimo di € 67,00 con il modello F24 ELIDE

La registrazione può anche essere fatta per via telematica con il canale Entratel o fisco on line, in tal caso il pagamento di una marca da bollo e dell'imposta di registro avviene telematicamente con addebito sul conto corrente che si indicherà.

# REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Agenzia delle Entrate - Area rise x +

portale.agenziaentrate.gov.it/PortaleWeb/home

Importati da IE CED HOUSE Fatture in Cloud - F... POLYEDRO Google Maps Gmail YouTube

## In primo piano

Archivio notizie

02 novembre 2023  
[Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i modelli F24 \(F24A0\)](#)

31 ottobre 2023  
[Chiusura temporanea del servizio di "Comunicazione IBAN per accredito rimborsi su c/c"](#)

23 ottobre 2023  
[Nuova versione del modulo di controllo dichiarazioni IRAP 2023 \(IRA23\)](#)

## PELLICANO' FRANCESCO

- Suggerimenti
- Notifiche 17
- Sicurezza
- Strumenti

### Suggerimenti

- Per consultare i dati fiscali: [Cassetto fiscale](#).
- Per consultare i dati catastali e ipotecari: [Consultazioni ipo-catastali](#).
- Per abilitare una persona di tua fiducia ad utilizzare per te i servizi online: [Autorizza soggetti terzi](#).
- Per consultare deleghe e contatti: [Profilo utente](#).
- Per presentare documenti e istanze: [Consegna documenti e istanze](#).

## Servizi più richiesti

Servizi

Tutti i servizi

Cassetto fiscale	Ricerca ricevute	Fatturazione elettronica	Consultazione dati catastali
CIVIS	Ricevute e altre comunicazioni dell'Agenzia	Contratti di locazione	Informazioni anagrafiche
Avvisi di irregolarità	Avvisi di regolarità	Gestione modelli 730-4 (riservato ai sostitut...	Cup - Prenotazione Appuntamenti

https://portale.agenziaentrate.gov.it/PortaleWeb/servizi

17°C Nuvoloso

Cerca

19:49 04/11/2023



# PRIMA REGISTRAZIONE CONTRATTO DI AFFITTO



Mod. **F24** Versamenti con elementi identificativi

## MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA  
PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

PROV.

### CONTRIBUENTE

#### CODICE FISCALE

5 | 0 | 5 | 8 | 2

barrare in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

#### DATI ANAGRAFICI

Condominio Via

data di nascita

Sesso (M o F)

comune (o Stato estero) di nascita

prov.

giorno mese anno

comune

prov.

via e numero civico

#### DOMICILIO FISCALE

Roma

R | M

Via

**CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare**

S | N | I | S | R | N | 7

codice identificativo 6 | 3

### SEZIONE ERARIO ED ALTRO

tipo	elementi identificativi	codice	anno di riferimento	importi a debito versati
F		1500	20XX	67,00
				,
				,
				,
				,

# REGISTRAZIONE SUCCESSIVA CON RAVVEDIMENTO



Mod. **F24** Versamenti con elementi identificativi

## MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

PROV.

### CONTRIBUENTE

**CODICE FISCALE**

5 0 5 8 2

barrare in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

**DATI ANAGRAFICI**

cognome, denominazione o ragione sociale  nome

Condominio Via

data di nascita  sesso [M o F]  comune (o Stato estero) di nascita  prov.

giorno  mese  anno

comune  prov.  via e numero civico

**DOMICILIO FISCALE**

Roma R M Via

**CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare**

S N I S R N 7

codice identificativo 6 3

### SEZIONE ERARIO ED ALTRO

tipo	elementi identificativi	codice	anno di riferimento	importi a debito versati
F	E 5 3 0 9 L 0 2 0 3 4 0 0 0 0 T K	1501	20XX	156,00
F	E 5 3 0 9 L 0 2 0 3 4 0 0 0 0 T K	1509	20XX	5,85
F	E 5 3 0 9 L 0 2 0 3 4 0 0 0 0 T K	1510	20XX	0,66
F	E 5 3 0 9 L 0 2 0 3 4 0 0 0 0 T K	1501	20XX	156,00
				,
				,
				,
				,
				,

## OBBLIGHI DEL SINGOLO CONDOMINO PER LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI FONDIARI

Nei confronti dell'Agenzia delle Entrate l'obbligo di conoscere il reddito imponibile è in capo al singolo Condomino.

In caso di contestazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, il singolo non può eccepire la mancata ricezione da parte dell'amministratore di tale informativa come elemento giustificativo all'omessa dichiarazione del reddito. Il singolo infatti deve conoscere il reddito imponibile sulla base di quanto deliberato in assemblea.

Si ritiene quindi che la mancata comunicazione non rivesta "grave irregolarità".

*"Viene, invece, individuata, come "grave irregolarità fiscale", e quindi rientrante nella fattispecie prevista dall'art. 1129, comma 11, c.c. l'aver sottoscritto un contratto di locazione e non aver provveduto al versamento delle imposte di registro e/o non aver registrato il contratto di locazione presso l'ufficio finanziario competente nei termini previsti e nè tantomeno entro quelli previsti per il "ravvedimento".*

## REDDITI DIVERSI: AFFITTO UNITÀ IMMOBILIARI NON CENSITE

Art. 67 d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917 individua i “redditi diversi”

Esistono aree comuni non censite ed individuate in catasto e, pertanto, non soggette alla disciplina ordinaria dei redditi fondiari, come ad esempio locali comuni posti al piano terrazzo o spesso interrato, gli ex locali destinati alla centrale termica dismessa, i lastrici solari, i sottoscala, i cortili ed anditi vari.

Tali beni non sono produttivi di reddito in maniera autonoma, se locati ad esempio:

- terrazzo locato per il posizionamento di antenne dei gestori di telefonia
- facciate concesse per il posizionamento di pubblicità
- cortili destinati a parcheggio.

Se tali aree sono concesse in uso a titolo oneroso, i proventi sono redditi diversi.

### **Anche nel caso di locazione di beni non censiti è necessario fare:**

- contratto di locazione registrato
- certificazione da cui risulti il reddito che il singolo condomino deve dichiarare, che va fatta entro il 16 marzo di ogni anno, in linea con le certificazioni uniche dei sostituti di imposta

## REDDITI DIVERSI: IMPIANTO FOTOVOLTAICO INFERIORE A 20 KW

Costituisce un reddito diverso come per gli immobili non censiti in catasto

L'Amministratore deve fare una dichiarazione simile a quella fatta per gli immobili non censiti come ad esempio per l'utilizzo del lastrico solare per un impianto di telefonia mobile

## Condominio

Via

C.F

**Calcolo della quota parte delle rendite condominiali spettanti a ciascun Condomino relativi all'anno precedente, da indicare nella dichiarazione dei redditi.**

### Locazione terrazzo per impianto di telefonia o fotovoltaico

Reddito 1.000,00

		<b>Mill.</b>	<b>Perc.</b>	<b>Quota</b>
			<b>Posse.</b>	<b>Fitti</b>
				<b>100%</b>
Int. 1	Rossi	220,00	24,44	244,44
Int. 2	Bianchi	300,00	33,33	333,33
Int. 3	Verdi	180,00	20,00	200,00
Int. 4	Gialli	180,00	20,00	200,00
Int. 5	Glicine	20,00	2,22	22,22
	<b>Totali</b>	<b>900,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000,00</b>

La percentuale di possesso è calcolata facendo la seguente operazione  $100 : 900 \text{ mill} \times \text{millesimi int. 1 ecc}$

## OBBLIGHI DEL SINGOLO CONDOMINO PER LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI DIVERSI

Anche in questo caso come per i redditi fondiari, nei confronti dell'Agenzia delle Entrate l'obbligo di conoscere il reddito imponibile è in capo al singolo Condomino.

In caso di contestazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, il singolo non può eccepire la mancata ricezione da parte dell'amministratore di tale informativa come elemento giustificativo all'omessa dichiarazione del reddito. Il singolo infatti deve conoscere il reddito imponibile sulla base di quanto deliberato in assemblea.

Si ritiene quindi che la mancata comunicazione non rivesta "grave irregolarità".

*<<Viene, invece, individuata, come "grave irregolarità fiscale", e quindi rientrante nella fattispecie prevista dall'art. 1129, comma 11, c.c. l'aver sottoscritto un contratto di locazione e non aver provveduto al versamento delle imposte di registro e/o non aver registrato il contratto di locazione presso l'ufficio finanziario competente nei termini previsti e nè tantomeno entro quelli previsti per il "ravvedimento".>>*

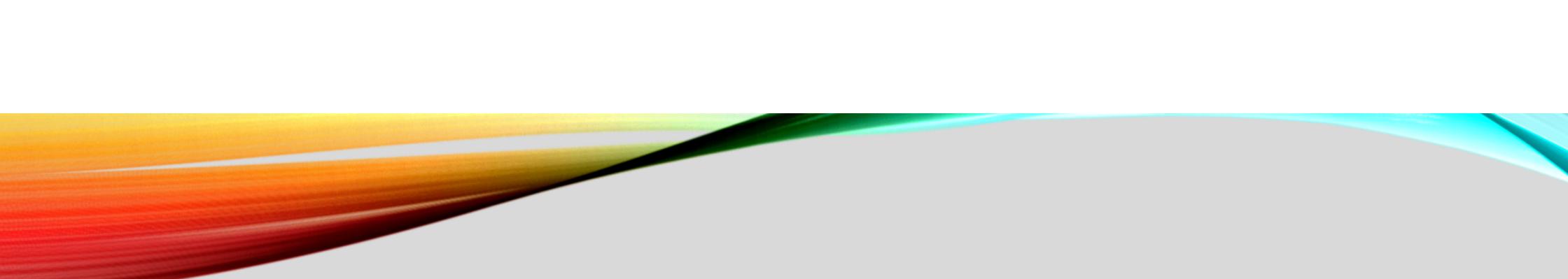
## REDDITI DI IMPRESA: IMPIANTO FOTOVOLTAICO SUPERIORE A 20 KW

In tal caso il reddito prodotto dall'impianto e pagato al condominio (totale o parziale) costituisce reddito d'impresa, e come tale va tassato.

Viene considerato **Officina Elettrica** e deve essere dichiarato all'Agenzia delle Dogane del territorio competente. Le incombenze sono:

- Pratica di **denuncia di officina elettrica** da fare prima dell'attivazione presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Dogane;
- Pagamento del canone annuale (circa € 23)
- Vidimazione del Registro annuale dei contatori presso l'Agenzia delle dogane
- Compilazione del registro, appuntando a mano il valore dei contatori elettrici di produzione e di scambio (generalmente 1 volta alla settimana)
- Presentazione telematica, a marzo di ogni anno, della Dichiarazione dei Consumi elettrici, operazione piuttosto complessa che generalmente si deve affidare ad un professionista del settore.

Tutto ciò grava sui costi di gestione dell'impianto per **circa € 1000 l'anno**. Per questo motivo **non è conveniente**, con l'attuale normativa, realizzare impianti **nella fascia di potenza da 20kW a 40kW**.



Nel caso di impianto fotovoltaico con scambio sul posto ricevono due tipi di pagamento:

- uno è il “contributo in conto scambio” (che è un rimborso parziale delle bollette elettriche)
- l’altro è la “liquidazione delle eccedenze”. (se l’utente a fine anno ha immesso in rete più energia di quanta ne ha prelevata per i propri consumi, il surplus viene pagato dal Gse come se fosse una vendita.

Il regime fiscale sul “contributo in conto scambio” ricevuto dal GSE dipende dal tipo di utente:

- per gli utenti domestici con impianti sotto i 20 kw di potenza il contributo non è soggetto ad iva ma è un reddito diverso
- per impianti commerciali e comunque tutti gli impianti sopra i 20 kw il contributo del GSE assume rilevanza fiscale e per questo è sottoposto a tassazione completa, come qualsiasi altro reddito: in questo caso sul contributo si dovranno pagare sia le imposte dirette (Irpef, ired, ...) sia l’IVA e dovrà essere emessa fattura, sia per gli impianti commerciali che per quelli sopra i 20 kw.



Nel caso quindi di impianti sopra i 20 Kw, c'è l'obbligo di aprire una posizione IVA e i **condomini allacciati all'impianto diventano soci di una società** di fatto, a meno che non venga costituita una società di persone o di capitali.

### **Tassazione in caso di società di fatto o di persona**

Va presentato un modello unico società di persona, contenente i quadri H da cui emergono i redditi di ogni condomino. Questi dovranno inserire tali redditi nella propria dichiarazione, tale tipo di tassazione è detta per trasparenza.

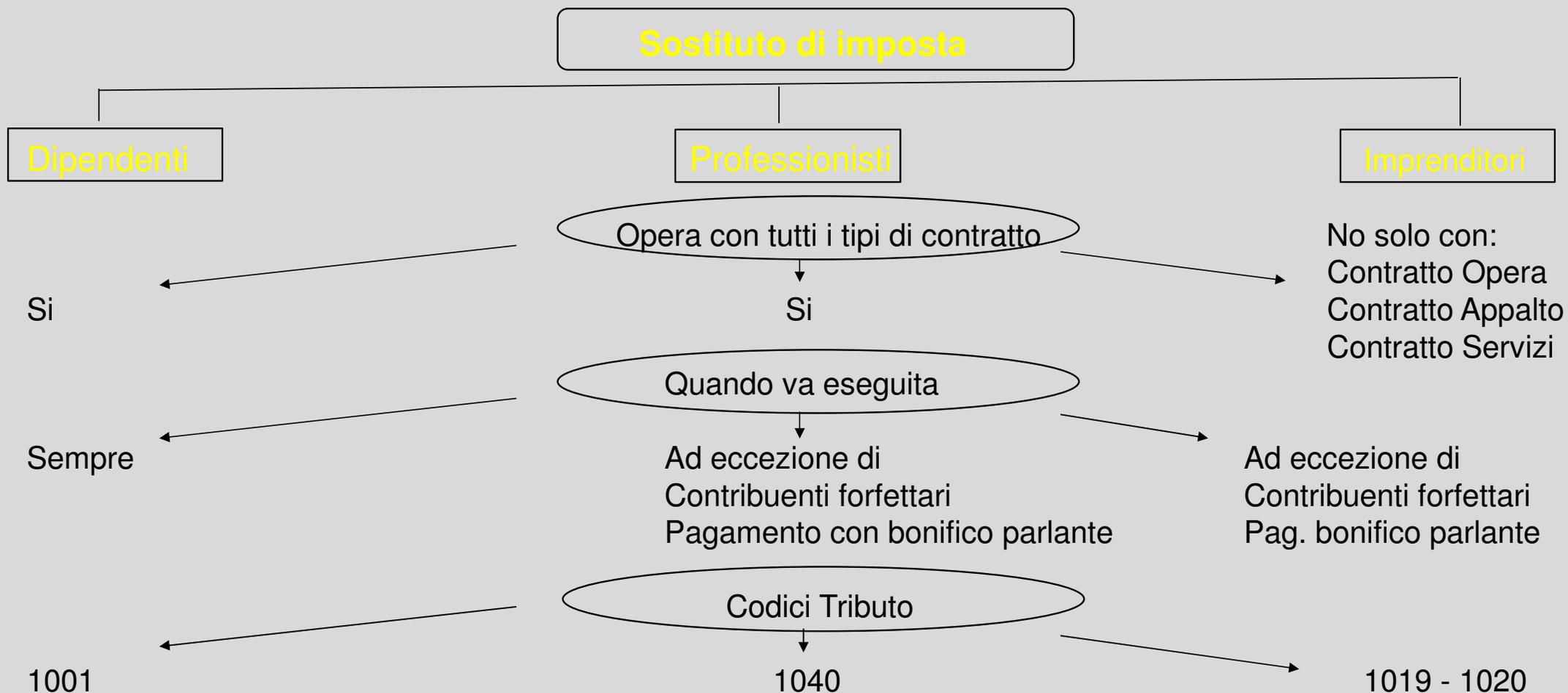
### **Tassazione in caso di società di capitali**

La tassazione può avvenire:

- Per trasparenza come avviene per le società di persona, in tal caso la società non paga tasse
- In capo alla società in tal caso sarà questa a pagare l'IRES e:
  - A distribuire l'utile netto ai singoli condomini che dovranno inserirlo nella propria dichiarazione scalando il credito di imposta
  - Ad accantonare l'utile.

## OBBLIGHI DEL SOSTITUTO DI IMPOSTA

All'atto del pagamento il Condominio ha l'obbligo di effettuare la RITENUTA nei confronti delle categorie di seguito indicate e a versare la ritenuta entro il 16 del mese successivo al pagamento.



## RITENUTE SUI REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE

I datori di lavoro, all'atto del pagamento, devono operare una ritenuta a titolo di imposta (definitiva) dell'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuta dai dipendenti, con obbligo di rivalsa.

Le ritenute devono, poi, essere versate con cadenza periodica **entro il 16 del mese successivo** a quello del pagamento dei redditi di lavoro dipendente e assimilati, mediante il modello F24, **esclusivamente in via telematica nel caso ci siano delle compensazioni.**

Le ritenute corrisposte devono essere certificate da parte dei soggetti obbligati a operarle.

Per questo occorre compilare la **Certificazione unica** (CU) nella quale attestare:

- l'ammontare complessivo delle somme e dei valori corrisposti
- l'ammontare delle ritenute operate, delle detrazioni di imposta effettuate e dei contributi previdenziali e assistenziali
- eventuali altri dati.

## RIVALUTAZIONE TFR PER I RAPPORTI DI LAVORO DIPENDENTE

Sulle rivalutazioni del TFR è dovuta un'imposta sostitutiva del 17%.

Il versamento dell'imposta è a carico del datore di lavoro o ente pensionistico e deve essere effettuata in due rate con F24:

- l'acconto entro il 16 dicembre (cod. tributo 1712)
- il saldo entro il 16 febbraio dell'anno successivo (cod. tributo 1713).

L'imposta sostitutiva non è dovuta per i dipendenti che aderiscono a una forma pensionistica complementare. In questo caso, infatti, il lavoratore è privo del TFR che viene interamente destinato al fondo pensione.

Il fondo TFR accantonato al 31 dicembre di ogni anno (escluso le quote maturate nell'anno stesso) deve essere rivalutato sulla base di un apposito coefficiente. La rivalutazione si effettua alla fine di ciascuno anno o al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

Il coefficiente di rivalutazione è composto da un tasso fisso (1,50%) e da uno variabile, pari al 75% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai e impiegati, accertato dall'Istat, rispetto al mese di dicembre dell'anno precedente. Nei casi di cessazione del rapporto di lavoro l'indice Istat è quello che risulta nel mese in cui è avvenuta l'interruzione.



## AUTOLIQUIDAZIONE PREMI INAIL

L'**Autoliquidazione** del premio **INAIL** può essere pagata in un'unica soluzione o rateizzata.

Il termine per il pagamento è il 16 febbraio

## RITENUTE SUI REDDITI DEI PROFESSIONISTI

Sostituti d'imposta che corrispondono compensi per prestazioni di lavoro autonomo, anche sotto forma di partecipazione agli utili, devono operare, all'atto del pagamento, una ritenuta del 20% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, con l'obbligo di rivalsa.

La ritenuta, nel caso si tratti di soggetti non residenti, è pari al 30% e non è a titolo di acconto dell'imposta bensì a titolo definitivo.

Le ritenute effettuate devono essere versate dal sostituto entro il giorno 16 del mese successivo a quello del pagamento, utilizzando il modello F24, esclusivamente in via telematica per i sostituti titolari di partita IVA.

**Certificazione Unica (16/03/xxxx)**

## RITENUTE SUI REDDITI DELLE IMPRESE

Si effettua solo per le prestazioni effettuate sulla base di un **contratto di opera o di appalto o di servizi**, (Art. 25 ter DPR 600/73)

Il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve operare, all'atto del pagamento, una ritenuta del 4% a titolo di acconto per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi.

Il pagamento dei corrispettivi di cui al comma 1 deve essere eseguito dai condomini tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati ovvero secondo altre modalità idonee a consentire all'amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400. L'inosservanza della presente disposizione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 11 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

La ritenuta è operata anche se i corrispettivi si riferiscono ad attività abitualmente (redditi diversi).

Il versamento della ritenuta è effettuato con F24 dal condominio ogni mese, o quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunga l'importo di € 500 e comunque entro:

- il 30 giugno
- il 20 dicembre di ogni anno.



## CERTIFICAZIONE UNICA

Il sostituto d'imposta Condominio DEVE certificare per via telematica le somme pagate e le ritenute effettuate, oltre ai dati dei soggetti passivi, utilizzando la CERTIFICAZIONE UNICA, per i seguenti redditi:

1. I redditi di lavoro dipendente e assimilati
2. I redditi di lavoro autonomo (sia quelli forfettari sia quelli che hanno subito ritenuta d'acconto)
3. I redditi di impresa (sia quelli forfettari sia quelli che hanno subito ritenuta d'acconto)

L'Amministratore DEVE inviare all' AdE e rilasciare al percettore delle somme la C.U., entro il:

- 16/03/20xx per i redditi per i quali si può presentare la dichiarazione precompilata, vedi punto 1
- 31/10/20xx (termine che può variare) e comunque entro il termine per la presentazione del modello unico per le categorie di cui ai punti 1 e 2 di cui sopra.

**L'Amministratore che è in carica al momento dell'invio che deve firmare il modello**, il software si può scaricare al seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/dichiarazioni>

# MODULO DI CERTIFICAZIONE UNICA

## CERTIFICAZIONE UNICA 2023



CERTIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 4, COMMI 6-ter e 6-quater,  
DEL D.P.R. 22 LUGLIO 1998, n. 322, RELATIVA ALL'ANNO

<b>DATI ANAGRAFICI</b>	Codice fiscale 1		Cognome o Denominazione 2				Nome 3		
	Comune 4			Prov. 5	Cap 6	Indirizzo 7			
	Telefono, fax 8 prefisso numero		Indirizzo di posta elettronica 9			Codice attività 10	Codice sede 11		
<b>DATI RELATIVI AL DATORE DI LAVORO, ENTE PENSIONISTICO O ALTRO SOSTITUTO D'IMPOSTA</b>	Codice fiscale 1		Cognome o Denominazione 2				Nome 3		
	Sesso (M o F) 4	5 giorno	Data di nascita 6 mese anno	Comune (o Stato estero) di nascita 6		Provincia di nascita (sigla) 7	Categorie particolari 8	Eventi eccezionali 9	Casi di esclusione dalla precompilata 10
	DOMICILIO FISCALE ALL' 1/1/2022						Provincia (sigla) 21	Codice comune 22	Fusione comuni 23
	Comune 20								
	DOMICILIO FISCALE ALL' 1/1/2023						Provincia (sigla) 25	Codice comune 26	Fusione comuni 27
	Comune 24								
<b>DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE</b>	Codice fiscale 30								
<b>RISERVATO AI PERCIPIENTI ESTERI</b>	Codice di identificazione fiscale estero 40		Località di residenza estera 41						
	Via e numero civico 42					Non residenti Schumacker 43	Codice Stato estero 44		
giorno		<b>DATA</b> mese	anno	FIRMA DEL SOSTITUTO DI IMPOSTA					

Codice fiscale del percipiente

Mod. N.

**CERTIFICAZIONE LAVORO AUTONOMO, PROVVIGIONI E REDDITI DIVERSI****DATI RELATIVI ALLE  
SOMME EROGATE****TIPOLOGIA REDDITUALE**

Causale

1

**DATI FISCALI**

Anno

2

Anticipazione

3

Ammontare lordo corrisposto

4

Somme non soggette a ritenuta  
per regime convenzionale

5

Codice

6

Altre somme non soggette a ritenuta

7

Imponibile

8

Ritenute a titolo d'acconto

9

Ritenute a titolo d'imposta

10

Ritenute sospese

11

Addizionale regionale a titolo d'acconto

12

Addizionale regionale a titolo d'imposta

13

Addizionale regionale sospesa

14

Addizionale comunale a titolo d'acconto

15

Addizionale comunale a titolo d'imposta

16

Addizionale comunale sospesa

17

Imponibile anni precedenti

18

Ritenute operate anni precedenti

19

Spese rimborsate

20

Ritenute rimborsate

21

**DATI PREVIDENZIALI**

Codice fiscale Ente previdenziale

29

Denominazione Ente previdenziale

30

Codice azienda

32

Categoria

33

Contributi previdenziali  
a carico del soggetto erogante

34

Contributi previdenziali  
a carico del percipiente

35

Altri contributi

36

Importo altri contributi

37

Contributi dovuti

38

Contributi versati

39

**Somme liquidate**

## IL MODELLO 770

Il modello 770/20xx deve essere utilizzato dal sostituto d'imposta Condominio, per comunicare in via telematica all'Agenzia delle Entrate le ritenute operate e versate per:

1. I redditi di lavoro dipendente e assimilati
2. I redditi di lavoro autonomo (sia quelli forfettari sia quelli che hanno subito ritenuta d'acconto)
3. I redditi di impresa (sia quelli forfettari sia quelli che hanno subito ritenuta d'acconto)

L'invio del modello 770 è possibile a condizione che il sostituto abbia trasmesso - nei diversi termini previsti dall'art. 4 del D.P.R. 22 luglio 1998 n. 322 (16 marzo 2022 ovvero il 31 ottobre 2022) - la Certificazione unica.

Il modello 770 può essere inviato anche a mezzo di intermediario, **DEVE essere firmato dall'Amministratore in carica al momento dell'invio.**

Il software per la compilazione può essere scaricato al seguente indirizzo:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/dichiarazioni>

# MODULO 770

Codice fiscale

## TIPO DI DICHIARAZIONE

Correttiva nei termini  Dichiarazione integrativa  Protocollo dichiarazione inviata  Eventi eccezionali

## DATI RELATIVI AL SOSTITUTO

Casi particolari

Cognome o Denominazione  Nome

Comune (o Stato estero) di nascita  Provincia (sigla)  Data di nascita    Sesso (barrare la relativa casella)  M  F

Codice fiscale  Codice attività  Telefono o fax   numero

Indirizzo di posta elettronica/PEC

Codice paese estero  Codice di identificazione fiscale estero

Stato (tab. SA)  Natura giuridica (tab. SB)  Situazione (tab. SC)  Codice fiscale del dicastero di appartenenza (riservato alle Amministrazioni dello Stato)

## DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA DICHIARAZIONE

Codice fiscale  Codice carica  Data apertura fallimento    Data carica

Cognome  Nome  Sesso (barrare la relativa casella)  M  F

Data di nascita    Comune (o Stato estero) di nascita  Provincia (sigla)

Codice Stato estero  Stato federato, provincia, contea  Località di residenza

Indirizzo estero  Telefono o fax   Codice fiscale società o ente dichiarante

## REDAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

Tipologia invio

Casi di non trasmissione dei quadri ST, SV e/o SX

### QUADRI COMPILATI E RITENUTE OPERATE

SF	SG	SH	SI	SK	SL	SM	SO	SP	SQ	SS	DI	ST	SV	SX	SY
Dipendente	Autonomo		Capitali		Locazioni brevi		Altre ritenute		Incaricato in gestione separata <input type="checkbox"/>						

### GESTIONE SEPARATA

Codice fiscale altro incaricato <input type="text"/>	Sostituto <input type="checkbox"/>	Dipendente <input type="checkbox"/>	Autonomo <input type="checkbox"/>	Capitali <input type="checkbox"/>	Locazioni brevi <input type="checkbox"/>	Altre ritenute <input type="checkbox"/>
Codice fiscale altro incaricato <input type="text"/>	Sostituto <input type="checkbox"/>	Dipendente <input type="checkbox"/>	Autonomo <input type="checkbox"/>	Capitali <input type="checkbox"/>	Locazioni brevi <input type="checkbox"/>	Altre ritenute <input type="checkbox"/>



CODICE FISCALE

Grid for entering the tax code (CODICE FISCALE).

**QUADRO ST**

**Ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale, e imposte sostitutive**

Mod. N.

**Sezione I**  
Erario

<b>ST1</b>	CODICE FISCALE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA (da compilare solo in caso di operazioni straordinarie e successioni)					1			Eventi eccezionali <sup>2</sup>	
	Periodo di riferimento		Ritenute operate	Crediti di imposta utilizzati a scomputo	Importo versato	Interessi				
	mese	anno								
	1		2	6	7	8				
<b>ST2</b>	Ravvedimento		Note	Codice tributo	Data di versamento			Sospensione		
	9	10			11	giorno	mese	anno	Nota	Importo sospeso
	<input type="checkbox"/>				14			15	16	
	1		2	6	7	8				
<b>ST3</b>	9	10	11	14	15	16				
	<input type="checkbox"/>									

## LE CERTIFICAZIONI PER LE DETRAZIONI FISCALI

Gli amministratori di condominio DEVONO comunicare all'Anagrafe tributaria, entro il **16 marzo**, i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio, relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

### **Modalità di trasmissione**

La comunicazione va inviata telematicamente, anche a mezzo intermediari, attraverso **Entratel** o **Fisconline**, utilizzando i software messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Il software si chiama Comunicazione da Amministratori Condominio dall'anno 20xx.

**La Certificazione DEVE essere firmata dall'Amministratore in carica al momento dell'invio.**

Il software può essere scaricato al seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/sw-compilazione-dal-2018>

## QUADRO AC / K (REDDITI / 730) ART. 7 E 8 BIS DPR 605/1973

**L'Amministratore in carica al 31/12/20xx, per evitare una sanzione che va da € 258,00 ad € 2,065,00 DEVE comunicare** l'importo dei beni e servizi acquistati nell'anno solare dal Condominio e i dati identificativi dei fornitori. Tali dati devono essere inseriti nella dichiarazione dei redditi dell'Amministratore:

- Quadro K del Modello 730
- Quadro AC del Modello UNICO
- In caso non sia obbligato a presentare una dichiarazione dei redditi deve comunque presentare un modello con i suddetti quadri

### **Va inserito:**

- Oltre al C.F. del Condominio, i dati catastali dello stesso nel caso abbia effettuato interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è stato eliminato l'obbligo di comunicazione Centro operativo di Pescara

### **Non vanno inseriti i seguenti dati:**

- Contratti di somministrazione
- Acquisti di beni e servizi al lordo dell'iva la cui somma annuale di un unico fornitore non superi € 258,23.
- Acquisti da fornitori forfettari o che hanno subito una ritenuta d'acconto, che vanno indicati nella C.U.