



Divisione Servizi

RISOLUZIONE N. 10 /E

Roma, 27 febbraio 2020

OGGETTO: Adempimenti degli amministratori di condominio

Sono pervenute da parte delle associazioni degli amministratori di condominio delle segnalazioni di difficoltà operative nella gestione delle utenze telematiche per la trasmissione delle dichiarazioni cui i condomini sono tenuti.

Con la presente risoluzione, preso atto delle peculiarità dell'attività degli amministratori di condominio, sono illustrate le modalità adottate per semplificare gli adempimenti in questione.

1. Soggetti interessati

L'attività di amministrazione di condominio è prevista dall'articolo 71-bis, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, così come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, secondo cui possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

In base a quanto disposto dal quinto comma della norma sopra citata, in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma, salvo l'obbligo di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore a quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno (anche non consecutivo), nei tre anni precedenti il 18 giugno 2013, data di entrata in vigore della disposizione.

Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche, il terzo comma del citato art.71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, prevede che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice civile. In tal caso, i requisiti di cui al primo comma devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi. Attualmente, gli amministratori di condominio effettuano le trasmissioni delle dichiarazioni e delle comunicazioni tramite gli intermediari ovvero direttamente, in

qualità di gestori o di incaricati della trasmissione telematica per il condominio stesso utilizzando l'utenza propria di ciascun condominio.

Il quarto comma della norma sopra citata prevede che la perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e), del primo comma comporta la cessazione dall'incarico di amministratore.

2. Trasmissioni telematiche da parte dei condomìni

Ai sensi dell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, i condomìni sono tenuti agli obblighi dei sostituti d'imposta, tra i quali, la trasmissione telematica delle Certificazioni Uniche e dei modelli 770.

Attualmente, gli amministratori di condominio effettuano le trasmissioni delle dichiarazioni tramite gli intermediari ovvero direttamente, in qualità di gestori o di incaricati della trasmissione telematica per il condominio stesso utilizzando l'utenza propria di ciascun condominio.

In presenza di un numero consistente di condomìni amministrati, la trasmissione diretta da parte dell'amministratore presenta la difficoltà di doversi accreditare ai sistemi telematici tante volte quanti sono i condomìni cui si riferiscono le operazioni da effettuare.

Al fine di superare la predetta difficoltà e, nello stesso tempo, tener conto che l'amministratore di condominio riveste la qualifica di rappresentante del condominio stesso, è consentito effettuare la trasmissione delle dichiarazioni dei condomìni per i quali ricopre la carica di rappresentante, mediante l'utilizzo di una unica utenza telematica attribuita all'amministratore di condominio.

La sussistenza dell'associazione tra l'amministratore e il condominio è verificata sulla base dei dati presenti in Anagrafe tributaria desunti dai modelli

AA5 e AA7 presentati dagli interessati al momento della registrazione, rispettivamente, ai sensi degli articoli 3 e seguenti, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605 e dell'articolo 35, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

Tale condizione è verificata se il condominio è registrato in Anagrafe Tributaria con la natura giuridica 51 (Condomini) e il rappresentante con il codice carica 13 (Amministratore di condominio). Per i condomini in possesso di partita IVA è necessario che il rappresentante sia registrato con codice carica 1 (Rappresentante legale).

I condomini che non risultano registrati correttamente possono variare i propri dati presentando un modello AA5 (o AA7 in caso di soggetto con partita IVA attiva). La trasmissione telematica dei citati modelli rimane in capo ai condomini secondo le regole previste nelle istruzioni alla compilazione dei modelli stessi, paragrafo Presentazione telematica diretta, oppure può essere effettuata tramite intermediari o presentata in ufficio.

Si fa presente che con la nuova utenza telematica attribuita all'amministratore di condominio è possibile effettuare, altresì, tutte le comunicazioni già in carico direttamente agli amministratori di condominio come, ad esempio, quelle previste dall'articolo 2 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 1° dicembre 2016, ai fini della predisposizione della dichiarazione precompilata, contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Si rileva che la cessazione dall'incarico di amministratore per la perdita dei requisiti previsti dal citato articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie determina la revoca dell'utenza telematica.

Resta ferma la possibilità per gli amministratori di condominio di trasmettere le dichiarazioni e le comunicazioni direttamente con le utenze proprie del condominio ovvero mediante gli intermediari.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL CAPO DIVISIONE
Firmato digitalmente