

## IN PRIMO PIANO

**Sempre più numerosi  
gli Amministratori di Condominio**



Nella foto la sede C&P  
di Via Barberini, 50

I corsi per amministratore di immobili sono sempre più frequentati. A dirlo, sono le cifre dell'ANAMMI, l'Associazione Nazionale degli AMMinistratori d'Immobili: tanti i diplomati, in crescita i laureati ed i professionisti che puntano su questo settore. Tra donne e uomini è quasi parità, mentre per gli "over 40" sta diventando un'occasione per reinventarsi un lavoro se lo si è perso. "I dati relativi al 2007 parlano chiaro – afferma il presidente Giuseppe Bica – ben 1200 persone, in tutta Italia, hanno frequentato i nostri corsi, sostenendo gli esami finali. Il che significa, tra l'altro, aderire anche all'associazione e agli obblighi di professionalità che ciò comporta. Chi sceglie questa strada, insomma, lo fa consapevolmente, non come ripiego". A precisare questa tendenza rispetto al passato, sono sempre i numeri: dei 1200 corsisti dello scorso anno, 400 erano laureati, mentre gli altri due terzi erano in possesso di un diploma. Il laureato, nel 70% dei casi, ha studiato Giurisprudenza, il restante 30% si divide soprattutto tra Economia ed Ingegneria. I diplomati sono geometri o ragionieri. Tutti, comunque, fortemente motivati. Spiega infatti il presidente Bica che "oggi, chi si iscrive ad un corso ha un effettivo interesse per la gestione condominiale. Arrivano ragazzi neodiplomati, in gruppo, che già pensano di lavorare insieme in studio. Oppure, ci troviamo di fronte il professionista che vuole incrementare la sua attività, la laureata che intende conciliare lavoro e famiglia". Avviare un'attività non è difficile: bastano un computer ed una linea telefonica dedicata. Gli stessi corsi di base ed i master di aggiornamento hanno costi contenuti.

Altro dato significativo, secondo l'ANAMMI, è che la parità tra uomini e donne, in questo settore, è molto vicina. "Lo scorso anno, 437 donne si sono iscritte ai nostri corsi, a fronte di 703 uomini", osserva il leader dell'Associazione. Ma ancora più importante è che nessuno pretende, come un tempo, l'amministratore maschio. Anzi, precisa Bica, "spesso riscontriamo una preferenza per le donne, perché le si ritiene più abili nella gestione dei rapporti umani".

Un nuovo, interessante filone occupazionale è quello degli "over 40" e degli ultracinquantenni. Nel primo caso, si tratta di lavoratori di grande esperienza che, purtroppo, hanno perso il lavoro e provano a reinventarsi una collocazione. "Sono persone di grande competenza, anche laureati, che cercano una seconda occasione e riescono a costruirla grazie al corso", racconta Bica. Gli ultracinquantenni, invece, sono quelli che il numero uno dell'ANAMMI definisce "giovani pensionati, che hanno ancora tanta voglia di fare". Infine, accanto al corso tradizionale, dalla durata di 3 mesi e con frequenza settimanale, è da rilevare il consenso in crescita per i corsi on-line: 300 soltanto nel 2007.

## NEL NUMERO 11

■ **La Normativa**  
CONDOMINIO, ADEMPIMENTI  
E AGEVOLAZIONI FISCALI

Pag 2

■ **Il Punto su...**  
IL QUADRO AC DEL MODELLO UNICO

Pag 3

■ **La posta di Condominioring**  
L'ANTENNA SATELLITARE

Pag 4

## LA NORMATIVA

### Condominio, adempimenti e agevolazioni fiscali



Come da richiesta dei nostri lettori, dedichiamo il nostro spazio normativo ai profili fiscali dell'attività dell'Amministratore di Condominio, avvalendoci del vademecum su adempimenti e agevolazioni pubblicato dall'Agenzia delle Entrate ed approfondendo alcuni punti fondamentali.

- **I redditi degli immobili di proprietà comune**

Ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi, il condominio non assume la qualifica di soggetto passivo d'imposta e non è tenuto a presentare altra dichiarazione se non quella in qualità di sostituto d'imposta. Conseguentemente gli immobili che costituiscono oggetto di proprietà comune e che sono imputabili al singolo condòmino in proporzione ai millesimi di proprietà, come esempio i locali per la portineria, l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale e gli altri servizi oggetto della proprietà condominiale, cui è attribuibile un'autonoma rendita catastale, devono essere dichiarati dal singolo condòmino ma soltanto nel caso in cui la quota di reddito a lui spettante per ciascuna unità immobiliare sia superiore a 25,82 euro. Questa esclusione non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi.

Sugli immobili di proprietà comune è inoltre dovuta l'Ici.

- **Divisione degli immobili condominiali**

Nonostante il condominio si caratterizzi per essere una particolare forma di comunione, generalmente non divisibile, il Codice civile ammette che le parti comuni possano essere oggetto di divisione, purché essa non renda "più incomodo l'uso della cosa a ciascun condòmino". In caso di divisione di beni immobili condominiali (come posti auto o aree scoperte) in parti che corrispondano per valore alle quote di diritto spettanti a ciascun condòmino, la divisione operata, senza alcun conguaglio, in beni o denaro, non si configura come vendita ma è un "atto di natura dichiarativa", soggetto all'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1%.

Invece, nel caso in cui, nella singola assegnazione di beni a favore di uno o più condòmini, si ecceda rispetto alla quota spettante, l'atto, per la sola parte

eccedente, è qualificabile come "trasferimento". Solo se l'eccedenza supera il 5% del valore della quota di diritto, essa è soggetta all'imposta di registro nella misura più gravosa stabilita per i trasferimenti a titolo oneroso.

- **L'ICI sulle parti comuni del condominio**

L'ICI (imposta comunale sugli immobili) è un tributo dovuto anche sugli immobili in comproprietà condominiale. Tutti i proprietari (o titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) hanno l'obbligo di dichiarare gli immobili posseduti, mediante la presentazione di un apposito modello, al Comune in cui si trovano gli stessi. Il modello di dichiarazione è approvato annualmente con decreto ministeriale (istruzioni e modello sono reperibili sul sito internet del Dipartimento per le politiche fiscali [www.finanze.it](http://www.finanze.it)).

Per gli immobili condominiali, tale adempimento deve essere espletato, per conto dei condòmini, dall'amministratore. La dichiarazione è valida anche per gli anni successivi se non si verificano variazioni che comportano un diverso importo dell'imposta da versare. In caso di variazioni riguardanti la struttura o la destinazione degli immobili, l'amministratore è tenuto a presentare una nuova dichiarazione entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Al versamento dell'ICI sono tenuti i singoli condòmini, ciascuno per la propria quota. Tuttavia, per facilitare l'adempimento, il Comune, con proprio regolamento, può riconoscere all'amministratore di condominio la facoltà di effettuare un versamento complessivo. In tal caso, l'amministratore effettuerà la ripartizione tra i condòmini in base ai rispettivi millesimi di proprietà, fornendo loro la documentazione relativa alla determinazione e al versamento dell'imposta.

L'ICI deve essere versata in due rate:

la prima, in acconto, va pagata entro il 16 giugno ed è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta per l'anno; il calcolo si effettua tenendo conto dell'aliquota dell'anno precedente; la seconda rata, a saldo, si versa tra il 1° e il 16 dicembre e si calcola applicando l'aliquota deliberata dal Comune per l'anno in corso. Il pagamento può essere anche effettuato in unica soluzione entro il termine previsto per l'acconto; in tal caso, però, occorre applicare l'aliquota stabilita dal Comune per l'anno in corso.

Tutti i versamenti possono essere eseguiti utilizzando il modello F24 o il bollettino postale presso: gli uffici postali; gli agenti della riscossione; le banche. Il Comune può disporre modalità di pagamento aggiuntive o sostitutive di quelle indicate. Per maggiori informazioni i contribuenti possono rivolgersi ai competenti uffici comunali.



**HAI CASI DA SEGNALARE,  
DOMANDE DA PORCI,  
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?  
BASTA SCRIVERCI!  
[condominio@online-news.it](mailto:condominio@online-news.it)**

**VISITA IL SITO [www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)**

## IL PUNTO SU...

### Il Quadro AC del Modello Unico



L'amministratore di condominio che risulta in carica al 31 dicembre deve comunicare all'Anagrafe tributaria l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e i dati identificativi dei relativi fornitori. Tra i fornitori del condominio

sono da ricomprendere anche gli altri condomini, supercondomini, 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.

Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti, si deve distinguere tra cessioni di beni e prestazioni di servizi. Per le cessioni di beni, la regola generale stabilisce che tali operazioni si considerano effettuate:

- nel momento della stipulazione dell'atto, se riguardano beni immobili;
- nel momento della consegna o spedizione, se riguardano beni mobili.

Per le prestazioni di servizi il momento di effettuazione è costituito dal pagamento dei corrispettivi. Il pagamento si considera realizzato quando il prestatore ha l'effettiva disponibilità delle somme spettanti. Pertanto, se è in acconto, l'operazione si considera effettuata nei limiti dell'importo pagato. La comunicazione avviene a mezzo della compilazione del quadro AC del modello UNICO, personale dell'amministratore, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio".

L'obbligo di presentare il Quadro AC sussiste anche nel caso in cui, nell'ambito di un condominio con non più di quattro condomini, pur non essendo obbligatoria, la carica di amministratore sia stata ugualmente conferita.

Al contrario, con riferimento a questo tipo di condominio, in mancanza di nomina dell'amministratore, l'obbligo anzidetto non trova applicazione. In caso di amministrazione di più condomini da parte di un unico soggetto, occorre che vengano compilati più quadri AC, uno per ciascun condominio. Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio i dati identificativi del condominio devono essere riportati su tutti i quadri.

Nel quadro AC non devono essere comunicati:

- gli importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- gli importi, relativi 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. In tal caso non devono neppure essere indicati i dati identificativi del relativo fornitore;

- gli importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte (come ad esempio la ritenuta del 4% da applicare a prestazioni su contratti di appalto di opere e servizi, o la ritenuta del 20% cui sono assoggettati i corrispettivi per le attività di lavoro autonomo anche occasionale). 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.

Nel caso in cui l'amministratore rediga, come propria dichiarazione dei redditi, il mod. 730 o, per di più, risulti esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi, egli deve, comunque, presentare il quadro AC, unitamente al frontespizio dell'UNICO, con gli stessi termini e modalità di quest'ultimo.

Passando alle modalità di compilazione del Quadro AC, in esso vanno elencati:

- relativamente a ciascun condominio, il codice fiscale (o la partita Iva), la ragione o denominazione sociale, l'indirizzo completo e lo specifico codice di natura giuridica;
- relativamente a ciascun fornitore, il cognome e il nome, la data e il luogo di nascita se persona fisica, ovvero la ragione o denominazione sociale se altro soggetto, il codice fiscale (o la partita Iva), il domicilio fiscale, nonché l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare.

<b>Soggetto obbligato alla presentazione</b>	→	amministratore di condominio in carica al 31 dicembre
<b>Cosa va inserito</b>	→	importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e i dati identificativi dei relativi fornitori
<b>Cosa non va inserito</b>	→	<ul style="list-style-type: none"><li>• importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;</li><li>• importi, relativi 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;</li><li>• importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte</li></ul>
<b>La sanzione</b>	→	la mancata presentazione del quadro AC non ha conseguenze per il condominio ma solo per l'amministratore e comporta una sanzione, a suo carico, che va da <b>258 ad 2.065 euro</b>

Comunicazione all'anagrafe tributaria - Quadro AC del Modello Unico

VISITA IL SITO

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

## LA POSTA DI CONDOMINIORING



**38 - Ho condonato la copertura del mio terrazzo, ottenendo tutte le necessarie carte. Il condomino del piano superiore, però, protesta, e ha chiesto all'Amministratore che venga divelta. L'Amministratore dice che il mio vicino ha ragione. E' possibile che io sia costretto a smantellarla?**  
Ezio P., Frascati

In effetti sì. Nei casi previsti dalla Legge, cioè vengano pregiudicati i diritti dei terzi, essi sono autorizzati a protestare e a chiedere che la cosa condonata venga smantellata. Benché condonata, la tettoia sul suo terrazzo può infatti impedire il diritto di veduta del condomino del piano superiore.

**39 - Mi sono da poco trasferito in un condominio di Aprilia. Io ed altri condomini vorremmo installare un'antenna satellitare condominiale. Tuttavia vorremmo sapere come ripartire le spese tra quanti tra di noi intendono poi utilizzare la Tv via satellite e quanti invece, come i condomini più anziani, non hanno alcun interesse all'installazione. Inoltre quanto dovrebbe pagare un condomino che decidesse di servirsi dell'antenna solo successivamente all'installazione?**  
Andrea, e-mail

Per deliberare l'installazione dell'antenna satellitare occorre la maggioranza di un terzo degli inquilini ed un terzo del valore dell'edificio. Le spese dell'impianto sono da ripartire tra coloro che intendono servirsene. L'inquilino che oggi decida di non usufruirne e che in seguito cambi idea, dovrà versare sia le spese di connessione che la sua quota per le spese di prima installazione, rivalutate in base all'inflazione.

**40 - Un solo edificio può essere suddiviso in tanti Condomini?**

Patrizia, e-mail

Non è possibile. Infatti, secondo l'art 61 disp. att. codice civile, lo scioglimento del condominio può essere effettuato soltanto quando «un edificio o gruppo di edifici abbiano le caratteristiche di edifici autonomi». Nel caso di edificio unico, anche se composto da strutture separate il condominio deve restare unico.

COSSA & PARTNERS

**C&P**  
SRI.  
RUI B000014361

INSURANCE BROKERS

VIA BARBERINI 50  
00187 ROMA

T. 06 484855

F. 06 4885831