
Il Quadro AC in Dichiarazione dell'amministratore di condominio

di [Redazione](#)

Publicato il 5 Ottobre 2013

Per Unico 2013 sono arrivati i tempi supplementari; dedichiamo questo articolo ad un modello che a volte può presentare particolare difficoltà: il Modello dell'amministratore di Condominio che deve compilare il quadro AC

Tra gli adempimenti fiscali dell'amministratore di condominio rientra la compilazione e la presentazione del Quadro AC del modello Unico personale dell'amministratore, adempimento a cui è tenuto l'amministratore di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno precedente alla presentazione della dichiarazione annuale dei redditi (mod. Unico o mod. 730) e quindi dell'anno cui si riferisce la comunicazione. Tale disposizione legislativa trova la sua fonte nell'art. 7, c. 9, D.P.R. n. 605/1973 in materia di «*Disposizioni relative all'anagrafe tributaria e al codice fiscale dei contribuenti*». Se successivamente al 31 dicembre l'amministratore di condominio si vedrà revocato il mandato dall'assemblea dei condòmini in corso d'anno ovvero rinuncerà egli stesso al mandato ricevuto a suo tempo, tuttavia l'incarico di compilazione e presentazione del Quadro AC all'Anagrafe tributaria competerà all'amministratore uscente anziché al nuovo amministratore. Personalmente ritengo sia dovere dell'amministratore uscente consegnare al nuovo amministratore copia del Quadro AC e dell'attestazione della presentazione all'Anagrafe tributaria della predetta comunicazione al fine di consentirne la conservazione tra la documentazione fiscale del condominio. Nel caso in cui l'amministratore di condominio sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi ovvero rediga come propria dichiarazione dei redditi il mod. 730 in luogo del mod. Unico, il Quadro AC deve comunque essere presentato unitamente al frontespizio del mod. Unico con le modalità ed i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello. Si precisa che l'omessa presentazione del Quadro AC è soggetta a sanzione che va da 258 a 2.065 euro, non ha conseguenze per il condominio bensì esclusivamente per l'amministratore di condominio. All'uopo si precisa che l'obbligo di presentazione del Quadro AC sussiste anche nell'ambito di un condominio quando i condòmini non sono più di otto (non più di quattro condòmini ante riforma condominiale) e la carica di amministratore sia stata conferita pur non essendo obbligatoria ex lege art. 1129 c.c.. Contrariamente, in caso di mancanza di nomina dell'amministratore, l'obbligo di presentazione del Quadro AC non trova applicazione. Nel caso in cui un soggetto amministri più condòmini, devono essere compilati più quadri AC, cioè uno per ciascun

condominio, e, qualora per uno stesso condominio si renda necessario compilare più modelli, i dati identificativi del condominio devono essere riportati su tutti i modelli. Lo scopo precipuo del Quadro AC, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio", consiste nel comunicare all'Anagrafe tributaria l'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno solare ed i dati identificativi dei relativi fornitori. La comunicazione non deve comprendere:

- i dati relativi alle forniture di acqua, gas, energia elettrica;
- gli importi relativi ad acquisti di importo inferiore complessivamente a 258,23 euro al lordo dell'Iva gravante sull'acquisto per ciascun fornitore. In tal caso non devono neppure essere indicati i dati identificativi del relativo fornitore;
- gli importi riferiti alle forniture di servizi per le quali sono state versate le ritenute del 4% o del 20% in quanto già incluse nella dichiarazione mod. 770.

Si evidenzia che tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomini, super condomini, consorzi o enti di pari natura ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a € 258,23 annui a qualsiasi titolo. Alla luce del recente D.L. 70 del 13 maggio 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011, che ha eliminato l'obbligo di inviare tramite raccomandata a.r. la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, in luogo della predetta comunicazione, l'amministratore deve indicare nella Sezione II, Righi AC2 e AC3 del Quadro AC, i dati catastali identificativi del condominio sul quale sono stati effettuati i lavori sulle parti comuni condominiali al fine di fruire della detrazione d'imposta delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia. Per ciò che concerne i bonifici relativi a fatture soggette al beneficio della detrazione fiscale, nonostante dal 1° luglio 2010 detti importi siano soggetti ad una ritenuta d'acconto (del 4% dal 6/7/2011 - articolo 23, comma 8 del decreto legge 98/2011) effettuata dalla banca o da Poste Italiane Spa, nel Quadro AC devono tuttavia essere incluse anche tali operazioni nonostante l'istituto di credito debba obbligatoriamente indicare gli importi trattenuti nel proprio mod. 770. Un'ulteriore fattispecie che può presentarsi riguarda i conti correnti bancari o postali. Nel caso in cui l'amministratore di condominio effettui un giroconto da un conto corrente all'altro al fine di procedere con la chiusura o la reintegrazione del conto corrente che presenta un saldo negativo, l'istituto di credito non rientra tra i fornitori da includere nel Quadro AC mentre se il conto corrente è reintegrato con un mero versamento sul conto corrente che presenta un saldo negativo, nel Quadro AC devono essere indicati i dati dell'istituto di credito oggetto del versamento e quindi dell'accredito. Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti si applicano le disposizioni dell'art. 6 del D.P.R. 633/1972, pertanto si deve distinguere tra:

- cessioni di beni, che si considerano effettuate al momento della consegna o spedizione (se riguardano beni mobili) o al momento della stipulazione dell'atto (se riguardano beni immobili);
- prestazioni di servizi, che si considerano effettuate al momento del pagamento del corrispettivo. Nel caso in cui sia stata emessa fattura anteriormente al pagamento del corrispettivo o

quest'ultimo sia stato pagato parzialmente, tuttavia l'operazione si considera effettuata rispettivamente alla data di emissione della fattura o a quella del pagamento parziale relativamente all'importo fatturato o pagato.

Per la compilazione dettagliata del Quadro AC si fa rinvio alle istruzioni del Fascicolo 2 scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate. 5 ottobre 2013 Cinzia Celati