

L'amministratore e la dichiarazione

Esaminiamo la struttura e le modalità di compilazione dei quadri AC di Unico e K del modello 730, alla cui presentazione è tenuto l'amministratore condominiale. Vediamo, inoltre, le modalità e i termini per la presentazione del modello 770 per il condominio, i tipi di dichiarazione e i casi particolari (cosa succede se, in un anno, si sono avvicendati due amministratori di condominio e chi deve predisporre il modello 770 qualora non esista un amministratore).

Il quadro AC e K
per l'amministratore

Il modello 770
per il condominio

Contributi a cura di

Nadia Parducci

DICHIARAZIONI

Presentazione del quadro AC e K per l'amministratore di condominio

Esaminiamo la struttura e le modalità di compilazione dei quadri AC e K, alla cui presentazione è tenuto l'amministratore condominiale.

Nadia Parducci

Dottore commercialista

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 di riferimento.

Qualora, successivamente al 31 dicembre, l'amministratore di condominio sia revocato dall'assemblea dei condòmini, ovvero egli stesso rinunci al mandato ricevuto a suo tempo, l'incarico di compilazione e presentazione del quadro AC all'Agenzia delle entrate compete all'amministratore uscente, anziché al nuovo.

L'obbligo di presentare il quadro AC sussiste anche nel caso in cui, nell'ambito di un condominio con non più di otto condòmini, la carica di amministratore sia stata ugualmente conferita, pur non essendo obbligatoria. Al contrario, con riferimento a

questo tipo di condominio, in mancanza di nomina dell'amministratore, l'obbligo anzidetto non trova applicazione.

Nel caso di condominio con meno di otto condòmini, non vi è l'obbligo di nominare un amministratore: che cosa deve fare il condominio?

Se non è stato nominato un amministratore, nessuno può compilare il quadro AC, ma l'Agenzia delle entrate, in tale caso, non può controllare i dati catastali relativi all'immobile sul quale sono eseguiti i lavori. Infatti i condòmini non potranno indicare nella propria dichiarazione dei redditi i dati catastali relativi all'immobile sul quale sono stati effettuati i lavori, poiché, come detto, è un compito dell'amministratore.

L'Amministrazione finanziaria ha risolto la problematica affermando che «qualora non vi sia un amministratore di condominio che compili il quadro AC, i dati catastali, non potendo essere comunicati dall'amministratore di condominio, dovranno necessariamente essere indicati dal singolo condòmino che intende fruire della detrazione in esame».

Il quadro AC, denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio", consente all'amministratore di condominio di effettuare i seguenti adempimenti:

1. la comunicazione dei dati identificativi del condominio oggetto di interventi di

recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali. Il D.L. 70 del 13 maggio 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011, ha eliminato l'obbligo di inviare tramite raccomandata la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara, al fine di fruire della detrazione d'imposta delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia. In luogo della comunicazione di inizio lavori, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi:

- › i dati catastali identificativi dell'immobile;
- › gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

In relazione a quanto sopra, gli interventi sulle parti comuni condominiali iniziati a partire dal 14 maggio 2011, per i quali, nell'anno 2016, sono state sostenute spese che danno diritto alla detrazione, l'amministratore di condominio indica nel quadro AC i dati catastali identificativi del condominio sul quale sono stati effettuati i lavori;

2. la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori. Nel quadro AC non vanno riportati gli importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato, da parte del condominio, il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte. I predetti importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770) che il condominio è obbligato a presentare per l'anno 2016.

Nota bene

Le fatture per le quali è stata versata la ritenuta non devono essere indicate sul

quadro AC, in quanto già indicate nel mod. dei sostituti d'imposta 770 come disciplinato dalla norma istitutiva dello stesso quadro (art. 7 del D.P.R. 605 del 29.9.1973, disciplinato con decreto del direttore generale del dipartimento delle entrate del 12.11.1998), il quale stabilisce che va indicato l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio con esclusione «... dei dai relativi alle forniture e servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti a ritenuta alla fonte».

Nota bene

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.

Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti, si applicano le disposizioni dell'art. 6 del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972. Pertanto, in via generale, 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. Qualora tuttavia sia stata emessa fattura anteriormente al pagamento del corrispettivo o quest'ultimo sia stato pagato par-

zialmente, l'operazione si considera effettuata rispettivamente alla data di emissione della fattura o a quella del pagamento parziale, relativamente all'importo fatturato o pagato.

Nota bene

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 € 258,23 per singolo fornitore. In tale 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. I predetti importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770) che il condominio è obbligato a presentare per l'anno 2016.

Passando alle modalità di compilazione del quadro AC, si precisa che esso si compone di **tre sezioni**, in cui vanno elencati:

1. **dati identificativi del condominio:** in questa sezione devono essere indicati, relativamente a ciascun condominio, il codice fiscale (o la partita IVA), la ragione o denominazione sociale, l'indirizzo completo;
2. **dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio):** in questa sezione vanno indicati i dati catastali identificativi del condominio oggetto di interventi sulle parti comuni condominiali, con riferimento agli inter-

venti di recupero del patrimonio edilizio per i quali è stato eliminato l'obbligo della comunicazione al Centro operativo di Pescara (D.L. 70 del 13 maggio 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011). Se l'immobile non è ancora stato censito al momento di presentazione della dichiarazione, devono essere riportati gli estremi della domanda di accatastamento;

3. **dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi:** in questa sezione devono essere indicati, 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.

RIQUADRO 1

QUADRO AC

Sezione I Dati identificativi del condominio (rigo AC1)

Sezione II Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio) (righe da AC2 a AC3)

Sezione III Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi (righe da AC4 a AC8)

Nota bene

Per la compilazione dettagliata del quadro AC si fa rinvio alle istruzioni del mod. Unico 2017, fascicolo 2, scaricabile dal sito dell'Agenzia delle entrate.

Nel caso in cui l'amministratore di condominio dichiari i propri redditi compilando il mod. semplificato 730, non dovrà più presentare il frontespizio del mod. UNICO per allegare il quadro AC, ma dovrà solo allegare al mod. 730 il nuovo quadro K, barrando nel frontespizio l'apposita casella che consente di in-

LA PROCEDURA

Soggetto obbligato alla presentazione	Amministratore di condominio in carica al 31.12.2016.
Che cosa va inserito	<ul style="list-style-type: none">› Dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali;› importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dati identificativi dei relativi fornitori.
Che cosa non va inserito	<ul style="list-style-type: none">› Importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;› 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 € 258,23 per singolo fornitore;› importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato, da parte del condominio, il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte.
La sanzione	La mancata presentazione del quadro AC non ha conseguenze per il condominio, ma solo per l'amministratore per il quale scatta una specifica sanzione.
Nota bene	L'omessa presentazione del quadro AC o K comporta, in capo all'amministratore, una sanzione che va da € 258,00 a € 2.065,00.

dicare che è stato compilato anche tale quadro.

Vediamo la struttura del quadro K del mod. 730 denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio".

Le prime due sezioni sono dedicate ai dati identificativi del condominio e a quelli catastali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (rigo K1), nonché a quelli relativi alla domanda di accatastamento (rigo K3). La sezione terza è dedicata ai "dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi": in questa sezione dovranno essere esposti, per ciascun fornitore o prestatore, il codice fiscale, la denominazione, il cognome, il nome, la data e il luogo di nascita nel caso di sole persone fisiche (o solo lo Stato estero nel caso di non residenti), nonché l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi. Il nuovo quadro offre la possibilità di un inserimento massimo di sei fornitori, superati i quali sarà necessario compilarne altri.

RIQUADRO 2

QUADRO K

Sezione I	Dati identificativi del condominio (rigo K1)
Sezione II	Dati catastali del condominio (intervento di recupero del patrimonio edilizio) (righi da K2 a K3)
Sezione III	Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi (righi da K4 a K9)

In caso di amministrazione di più condomini da parte di un unico soggetto, occorre che vengano compilati più quadri AC o K, uno per ciascun condominio. Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione a uno stesso condominio, i dati identificativi del condominio devono essere riportati su tutti i quadri.

Per quanto riguarda le modalità di presentazione del quadro denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio":

› se l'amministratore presenta il **mod.**

730/2017, il **quadro K** deve essere presentato unitamente al mod. 730 barrando l'apposita casella nel frontespizio;

- › se l'amministratore di condominio è esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi, dovrà presentare il **quadro AC** unitamente al **frontespizio del mod. Unico 2017 PF** con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello;
- › se l'amministratore presenta il mod. Unico 2017 PF, presenterà il quadro AC unitamente al mod. Unico.

Il quadro AC del mod. Unico 2017 Persone fisiche deve essere presentato entro i termini seguenti:

- › dal 2 maggio 2017 al 30 giugno 2017, se la presentazione viene effettuata in forma cartacea per il tramite di un ufficio postale;

- › entro il 2 ottobre 2017 (poiché il 30 settembre 2017 è sabato), se la presentazione viene effettuata per via telematica, direttamente dal contribuente ovvero se viene trasmessa da un intermediario abilitato alla trasmissione dei dati o a cura di un ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate.

Il quadro K del mod. 730/2017 deve essere presentato entro:

- › il **23 luglio 2017** per chi consegna direttamente e autonomamente il mod. 730 precompilato all'Agenzia delle Entrate;
- › il **7 luglio 2017** per i contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale per la compilazione e/o l'invio del 730 tramite sostituti d'imposta che prestano assistenza fiscale diretta o tramite intermediari, o tramite CAF e commercialisti e intermediari abilitati.

DICHIARAZIONI

Il modello 770 per il condominio

La dichiarazione mod. 770 deve indicare il luogo in cui si trova l'edificio condominiale e deve essere sottoscritta dall'amministratore in carica al momento della presentazione; in mancanza, può essere presentata da un condomino a ciò delegato. Vediamo modalità, termini, tipi di dichiarazione e casi particolari.

Nadia Parducci

Dottore commercialista

In numerosi adempimenti fiscali il condominio svolge il ruolo di sostituto d'imposta. Ogni volta che corrisponde compensi è tenuto a:

- a. versare le relative ritenute;
- b. rilasciare la certificazione prevista;
- c. presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770).

L'obbligo di effettuare le ritenute scatta quando sono corrisposte somme soggette alle ritenute fiscali di legge, come, per esempio, per:

- › redditi di lavoro dipendente, quali i portieri, gli addetti alle pulizie ecc.;
- › redditi di lavoro autonomo, quali l'amministratore del condominio o altri lavoratori autonomi e/o professionisti (anche per prestazioni occasionali) a favore del condominio;
- › prestazioni relative a contratti di appalto

di opere o servizi effettuate dalle imprese. Dal 2015 nasce un nuovo obbligo fiscale per gli amministratori di condominio: la presentazione del nuovo modello di "certificazione unica" (CU). Tale documento sostituisce, oltre al vecchio modello CUD, anche la certificazione dei compensi di lavoro autonomo.

Il modello CU 2017, relativo al 2016, riguarda:

- › redditi da lavoro dipendente e assimilati;
- › redditi da lavoro autonomo;
- › provvigioni (anche occasionali o da vendita a domicilio assoggettate a ritenuta) e redditi diversi;
- › indennità per cessazione di rapporti di agenzia, o di funzioni notarili, o dell'attività sportiva di natura autonoma;
- › tutte le relative ritenute d'acconto e detrazioni effettuate.

Il nuovo modello CU doveva essere trasmesso, per via telematica, all'Agenzia delle entrate entro il 7 marzo scorso.

Con provvedimento del 16 gennaio scorso, l'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello per la dichiarazione dei sostituti d'imposta, mod. 770/2017.

La principale novità è il “riaccorpamento” in un unico modello dei precedenti modelli 770 semplificato e ordinario, suddivisione che era stata introdotta nel 2002.

Tre sono le principali novità:

- › il nuovo quadro DI per la gestione dell'eventuale maggiore credito derivante da

dichiarazioni integrative a favore;

- › l'eliminazione (dalle prime tre sezioni dei quadri ST e SV) delle caselle riferite alla compensazione interna degli importi relativi all'eccedenza di versamento;
- › la semplificazione del quadro SX di riepilogo dei crediti e delle compensazioni.

SOSTITUTI D'IMPOSTA E DICHIARAZIONE

La dichiarazione dei sostituti d'imposta si compone di tre parti, in relazione ai dati in ciascuna di esse richiesti: la certificazione unica, il mod. 770 "riunito".

La certificazione unica deve essere utilizzata dai sostituti d'imposta per comunicare, in via telematica, all'Agenzia delle entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno 2016, nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti. Detta certificazione contiene i dati relativi alle certificazioni rilasciate ai soggetti cui sono stati corrisposti in tale anno redditi di lavoro dipendente, equiparati e assimilati, indennità di fine rapporto, prestazioni in forma di capitale erogate da fondi pensione, redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi, nonché i dati contributivi, previdenziali e assicurativi e quelli relativi all'assistenza fiscale prestata nell'anno 2016 per il periodo d'imposta precedente. La trasmissione telematica all'Agenzia delle entrate deve essere effettuata entro il 7.3.2017, presentando la certificazione unica 2017.

Il mod. 770 “riunito” deve essere utilizzato dai sostituti d'imposta per comunicare, in via telematica, all'Agenzia delle entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno 2016, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni effettuate, nonché il riepilogo dei crediti.

A seguito del riaccorpamento del mod. 770, in esso devono confluire anche le comunicazioni riguardanti i dati relativi alle ritenute operate su dividendi, proventi da partecipazione, redditi di capitale erogati nell'anno 2016 o operazioni di natura finanziaria effettuate nello stesso periodo, nonché i dati riassuntivi relativi alle indennità di esproprio e quelli concernenti i versamenti effettuati, le compensazioni operate e i crediti d'imposta utilizzati.

La trasmissione telematica deve essere effettuata entro il 31.7.2017.

Modalità di presentazione

La dichiarazione mod. 770/2017 deve essere presentata esclusivamente per via telematica e può essere trasmessa:

- a. direttamente;
- b. tramite intermediari abilitati.

Qualora il condominio predisponga la propria dichiarazione 770/2017 e decida di trasmetterla direttamente, senza avvalersi di un intermediario abilitato, deve obbligatoriamente utilizzare:

- › il servizio telematico Entratel, qualora la dichiarazione sia presentata per un numero di soggetti superiore a 20;
- › il servizio telematico internet (Fisconline), qualora la dichiarazione sia presentata per un numero di soggetti non superiore a 20.

Ogni condominio, in quanto sostituto d'imposta, deve ottenere la propria autorizzazione al servizio telematico su richiesta del proprio amministratore.

Se l'amministratore è un soggetto che esercita abitualmente l'attività di consulenza fiscale, può utilizzare l'abilitazione al servizio telematico Entratel in qualità di intermediario ed effettuare la trasmissione telematica delle dichiarazioni riguardanti i condomini amministrati.

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. Soltanto quest'ultima comunicazione costituisce la prova dell'avvenuta presentazione della dichiarazione.

Nota bene

La dichiarazione mod. 770/2017 deve essere presentata esclusivamente per via telematica: pertanto non è consentita la presentazione tramite banche convenzionate o uffici postali, né i soggetti momentaneamente all'estero possono utilizzare il mezzo della raccomandata (o altro mezzo equivalente).

Termini di presentazione

La trasmissione telematica del mod. 770/2017 deve essere effettuata direttamente o tramite intermediario abilitato entro il 31 luglio 2017.

Il mod. 770/2017

La dichiarazione mod. 770 deve indicare il luogo in cui si trova l'edificio condominiale e deve essere sottoscritta dall'amministratore in carica al momento in cui si presenta, oppure può essere presentata, in mancanza, da un condomino a ciò delegato.

Nota bene

Nel frontespizio del mod. 770/2017 bisogna precisare:

- a. nel campo relativo alla sede legale, i condomini devono indicare il luogo in cui lo stabile è ubicato;
- b. la dichiarazione deve essere sottoscritta dall'amministratore in carica, risultante dall'ultimo verbale assembleare al momento della presentazione del modello o, in mancanza, dal condomino delegato allo scopo;
- c. nel riquadro relativo ai dati identificativi del dichiarante, qualora il condominio sia privo di denominazione, occorre indicare soltanto la dicitura "condominio".

Il mod. 770 deve essere utilizzato dai sostituti d'imposta per comunicare, in via telematica, all'Agenzia delle Entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno 2016, nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti.

Detto modello contiene: i dati relativi alle certificazioni rilasciate ai soggetti cui sono stati corrisposti, in tale anno, redditi di lavoro dipendente, equiparati e assimilati, indennità di fine rapporto, prestazioni in forma di capitale erogate da fondi pensione, redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi; i dati relativi alle somme liquidate a seguito di procedure di pignoramento presso terzi; quelli relativi alle ritenute operate di cui all'art. 25 del D.L. 78/2010; i dati contributivi, previdenziali e assicurativi; quelli relativi all'assistenza fiscale prestata nell'anno 2016 per il periodo d'imposta precedente.

A seguito del riaccorpamento del mod. 770, in esso devono confluire anche le comunicazioni riguardanti i dati relativi alle ritenute operate su dividendi, proventi da partecipazione, redditi di capitale erogati nell'anno 2016 od operazioni di natura finanziaria effettuate nello stesso periodo, nonché i dati riassuntivi relativi alle indennità di esproprio e quelli concernenti i versamenti effettuati, le compensazioni operate e i crediti d'imposta utilizzati.

Nota bene

Il modello e le relative istruzioni sono scaricabili dal sito internet dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it), oppure da quello del Ministero dell'economia e delle finanze (www.finanze.gov.it).

Tipo di dichiarazione

a. Dichiarazione correttiva nei termini

Nell'ipotesi in cui il sostituto d'imposta intenda, prima della scadenza del ter-

mine di presentazione, rettificare o integrare un mod. 770/2017 semplificato od ordinario precedentemente presentato, deve compilare una nuova dichiarazione, completa di tutte le sue parti, barrando la casella “Correttiva nei termini”.

b. Dichiarazione integrativa

Scaduti i termini di presentazione della dichiarazione, il sostituto d'imposta può rettificare o integrare la stessa presentando una nuova dichiarazione completa di tutte le sue parti, su modello conforme a quello approvato per il periodo d'imposta cui si riferisce la dichiarazione, barrando la casella “Dichiarazione integrativa”.

Presupposto per potere presentare la dichiarazione integrativa è che sia stata validamente presentata la dichiarazione originaria. In proposito si precisa che sono considerate valide anche le dichiarazioni presentate entro 90 giorni dal termine di scadenza, fatta salva l'applicazione delle sanzioni.

In particolare, il sostituto d'imposta può integrare la dichiarazione:

- › nell'ipotesi di ravvedimento prevista dall'art. 13, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 472/1997, entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo. Tale dichiarazione può essere presentata sempreché non siano iniziati accessi, ispezioni o verifiche e consente l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta, oltre alla corresponsione degli interessi dovuti per legge;
- › nell'ipotesi prevista dall'art. 2, comma 8, del D.P.R. 322/1998, entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione, per correggere errori od omissioni cui consegua un maggiore

debito d'imposta e fatta salva l'applicazione delle sanzioni;

- › nell'ipotesi prevista dall'art. 2, comma 8-bis, del D.P.R. 322/1998, entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo, per correggere errori od omissioni che abbiano determinato l'indicazione di un maggiore debito d'imposta o di un minore credito.

c. Eventi eccezionali

La casella “Eventi eccezionali” deve essere compilata dal sostituto d'imposta che si avvale della sospensione del termine di presentazione della dichiarazione prevista al verificarsi di eventi eccezionali.

Casi particolari

- A. Che cosa succede se, in un anno, si sono avvicendati due amministratori di condominio? È possibile che ciascuno presenti un mod. 770 relativo ai percipienti da esso pagati, inoltrando quindi il condominio due 770 relativi al medesimo anno d'imposta? Tanto l'obbligo di effettuare la ritenuta, quanto gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei sostituti di imposta e di certificazione delle ritenute effettuate gravano sul condominio in quanto tale e devono essere adempiuti dall'amministratore in carica *pro tempore*. È evidente che il mod. 770 si riferisce al condominio (che è il soggetto dichiarante), mentre l'amministratore è solo il rappresentante firmatario della dichiarazione. Pertanto **il modello non può che essere unico e va presentato dall'amministratore in carica, risultante dall'ultimo verbale approvato.**
- B. Chi deve predisporre il mod. 770, **qualora non esista un amministratore di condominio?** In questo caso, il **mod. 770** può essere presentato da un **qua-**

lunque condomino, citando il **codice fiscale** del condominio stesso. Sarà il condomino quindi ad applicare le ritenute alla fonte ed effettuarne i relativi **versamenti**. Sempre il condomino dovrà presentare la dichiarazione dei **sostituti d'imposta** sia per le ritenute effettuate, sia per i contributi ed eventuali premi assicurativi.

Ravvedimento operoso

L'art. 13 del D.Lgs. 472/1997, e successive modifiche, consente al contribuente di regolarizzare spontaneamente la propria posizione in merito a violazioni commesse

in sede di predisposizione e di presentazione della dichiarazione, nonché di pagamento delle ritenute dovute.

Con l'istituto del ravvedimento operoso il contribuente ha la possibilità di ridurre al minimo le sanzioni applicate, sempre che le violazioni oggetto della regolarizzazione non siano state già constatate e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento (inviti di comparizione, questionari, richiesta di documenti ecc.), delle quali l'autore delle violazioni o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza.