

L'amministratore e la dichiarazione

Esaminiamo la struttura e le modalità di compilazione dei quadri AC di Unico e K del mod. 730, alla cui presentazione è tenuto l'amministratore condominiale. Vediamo, inoltre, le modalità e i termini di presentazione del mod. 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 mod. 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

Il quadro AC e K per l'amministratore

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 in Lucca

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 condomini 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 condomini, la carica di amministratore sia stata ugualmente conferita, pur non essendo obbligatoria. Al contrario, con rife-

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

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 2017 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 2017.

Modalità di compilazione

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 (rigo AC1) devono essere indicati, relativamente a ciascun condominio, il codice fiscale (o la partita IVA), e l'eventuale denominazione sociale;
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 interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è stato eliminato l'obbligo della comunicazione al Centro operativo di Pescara. Se l'immobile non è ancora stato censito al momento di presentazione della dichiarazione devono essere riportati gli estremi della domanda di accatastamento.

In particolare:

Rigo AC2 - Dati catastali del condominio

Colonna 1 (Codice Comune): indicare il codice catastale del comune dove è situato il condominio. Il codice Comune può essere a seconda dei casi di quattro o cinque caratteri come indicato nel documento catastale.

Colonna 2 (Terreni/Urbano): indicare: 'T' se l'immobile è censito nel catasto terreni; 'U' se l'immobile è censito nel catasto edilizio urbano.

Colonna 4 (Sezione Urbana/Comune Catastale): riportare le lettere o i numeri indicati nel documento catastale, se presenti. Per gli immobili siti nelle zone in cui vige il sistema tavolare indicare il codice "Comune catastale".

Colonna 5 (Foglio): riportare il numero di foglio indicato nel documento catastale.

Colonna 6 (Particella): riportare il numero di particella, indicato nel documento catastale, che può essere composto da due parti, rispettivamente di cinque e quattro cifre, separato da una barra spaziatrice. Se la particella è composta da una sola serie di cifre, quest'ultima va riportata nella parte a sinistra della barra spaziatrice.

Colonna 7 (Subalterno): riportare, se presente, il numero di subalterno indicato nel documento catastale.

Rigo AC3 - Domanda di accatastamento

Colonna 1 (Data): indicare la data di presentazione della domanda di accatastamento.

Colonna 2 (Numero): indicare il numero della domanda di accatastamento.

Colonna 3 (Provincia Ufficio Agenzia Entrate): indicare la sigla della Provincia in cui è situato l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate presso il quale è stata presentata la domanda;

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.

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

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 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. 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 2017.

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.

Nota bene

Le fatture per le quali è stata versata la ritenuta non devono essere indicate sul "Quadro AC" in quanto già indicate nel modello 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 vanno indicati 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".

In particolare, nei righe da AC₄ a AC₉, devono essere indicati:

- › nel campo 1, il codice fiscale, o la partita IVA, del fornitore;
- › nel campo 2, il cognome, se il fornitore è persona fisica, ovvero la denominazione o ragione sociale, se soggetto diverso da persona fisica;
- › nei campi da 3 a 7, che devono essere compilati esclusivamente se il fornitore è persona fisica, rispettivamente, il nome e gli altri dati anagrafici (sesso, data, comune e provincia di nascita);
- › nel campo 8, deve essere indicato l'ammontare complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio nell'anno solare;
- › nel campo 9, deve essere indicato il codice dello Stato estero del fornitore.

QUADRO AC

Il quadro AC è composto da 3 sezioni: nella prima devono essere indicati i dati identificativi del condominio, nella seconda (dal rigo AC2 al rigo AC3) devono essere indicati i dati catastali del condominio per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, mentre nella terza (dal rigo AC4 al rigo AC8) devono essere indicati i dati relativi ai fornitori ed agli acquisti di beni e servizi.

Sezione I	Dati identificativi del condominio (rigo AC1)
Sezione II	Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio) (righi da AC2 a AC3)
Sezione III	Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi (righi da AC4 a AC8)

Soggetto obbligato alla presentazione	Amministratore di condominio in carica al 31.12.2017
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 i dati identificativi dei relativi fornitori
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.

Nel caso l'amministratore di condominio dichiara 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 quadro "K", barrando nel frontespizio l'apposita casella che consente di indicare 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 quelli catastali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (rigo K1), nonché 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 fornito-

re o prestatore, il codice fiscale, la denominazione, il cognome, nome, data e 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 6 fornitori superati i quali sarà necessario compilarne altri.

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. 730/2018, 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 2018 PF con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello;
- › se l'amministratore presenta il mod. Unico 2018 PF presenterà il quadro AC unitamente al modello Unico.

Nota bene

Il quadro AC o K “*Comunicazione dell'amministratore di condominio*” fa parte

della dichiarazione personale dell'amministratore, non si tratta di un Modello Redditi intestato al condominio.

Il quadro AC del mod. Unico 2018 Persone Fisiche deve essere presentato entro i termini seguenti:

- › dal 2 maggio 2018 al 2 luglio 2018 se la presentazione viene effettuata in forma cartacea per il tramite di un ufficio postale;
- › entro il 31 ottobre 2018 se la presentazione viene effettuata per via telematica, direttamente dal contribuente ovvero se viene trasmessa da un intermediario abilitato alla trasmissione dei dati.

Il quadro K del mod. 730 /2018 deve essere presentato entro:

- › il 23 luglio nel caso di presentazione diretta all'Agenzia delle entrate o al Caf o al professionista;
- › il 7 luglio nel caso di presentazione al sostituto d'imposta.

Nota bene

L'omessa presentazione del quadro AC o K comporta in capo all'amministratore una sanzione che va dai € 258,00 a € 2.065,00.

DICHIARAZIONI

Il modello 770 per il condominio

Le modalità e i termini di presentazione del mod. 770/2018, i tipi di dichiarazione (correttiva nei termini, integrativa, eventi eccezionali) e i casi particolari.

Nadia Parducci

Dottore commercialista

Dal punto di vista tributario, il condominio si qualifica come sostituto d'imposta, con conseguenti adempimenti fiscali a carico del condominio stesso e dell'amministratore.

Il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, è tenuto ai seguenti adempimenti fiscali:

- › effettuare e versare con mod. F24 le ritenute sui compensi erogati;
- › rilasciare le relative certificazioni;
- › presentare la dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta con 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.
- Annualmente il condominio deve poi rilasciare le certificazioni relative alle somme corrisposte nell'anno precedente e assoggettate a ritenuta. Le certificazioni devono contenere i dati del percipiente e il dettaglio delle somme erogate, della relativa causale e delle ritenute operate.

Il modello CU 2018, relativo al 2017, 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.

Le certificazioni uniche devono essere:

1. trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello in cui le somme sono state corrisposte;
2. consegnate agli interessati entro il 31 marzo.

L'omesso versamento delle ritenute comporta una sanzione pari al 30% dell'importo non versato (salvo la possibilità di regolarizzazione, entro i termini, mediante "ravvedimento operoso" e salve le riduzioni della sanzione in caso di definizione immedia-

ta a seguito della eventuale ricezione di avviso dall'Agenzia delle entrate).

Con provvedimento del 15 gennaio scorso, l'Agenzia delle entrate ha approvato il mod. 770/2018 per la dichiarazione delle ritenute operate nel corso del 2017 e dei relativi versamenti effettuati.

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, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni ef-**

fettuate nonché il riepilogo dei crediti, nonché gli altri dati contributivi ed assicurativi richiesti. Deve essere, inoltre, utilizzato dagli **intermediari e dagli altri soggetti** che intervengono in operazioni fiscalmente rilevanti, tenuti a comunicare i dati relativi alle ritenute operate su dividendi, proventi da partecipazione, redditi di capitale erogati od operazioni di natura finanziaria effettuate nello stesso periodo, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni operate e i crediti d'imposta utilizzati.

SOSTITUTI D'IMPOSTA E DICHIARAZIONE

La dichiarazione dei sostituti d'imposta si compone di due parti:

La certificazione unica (CU) 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 2017 nonché gli altri dati contributivi ed 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 ed 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 ed assicurativi e quelli relativi all'assistenza fiscale prestata nell'anno 2017 per il periodo d'imposta precedente. La trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate deve essere effettuata entro il 7.3.2018, presentando la Certificazione Unica 2018.

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, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni effettuate nonché il riepilogo dei crediti, nonché gli altri dati contributivi ed assicurativi richiesti. Deve essere, inoltre, utilizzato dagli intermediari e dagli altri soggetti che intervengono in operazioni fiscalmente rilevanti, tenuti a comunicare i dati relativi alle ritenute operate su dividendi, proventi da partecipazione, redditi di capitale erogati od operazioni di natura finanziaria effettuate nello stesso periodo, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni operate e i crediti d'imposta utilizzati. La trasmissione telematica deve essere effettuata entro il 31.10.2018.

Modalità di presentazione

La dichiarazione mod. 770/2018 deve essere presentata esclusivamente per via telematica, e può essere trasmessa:

- direttamente;
- tramite intermediari abilitati.

Qualora il condominio predisponga la propria dichiarazione 770/2018 e decida di trasmetterla direttamente, senza avvalersi di un intermediario abilitato, deve obbligatoriamente utilizzare i servizi telematici Entratel o Fisconline in base ai requisiti posseduti per il conseguimento dell'abilitazione.

Per le modalità di abilitazione è necessario visionare l'apposita sezione del sito dell'Agenzia delle entrate www.agenziaentrate.gov.it

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. 770/2018 deve essere presentata esclusivamente per via telematica: pertanto, non è consentita la presentazione tramite banche convenzionate od uffici postali, né i soggetti momentaneamente all'estero possono utilizzare il mezzo della raccomandata (o altro mezzo equivalente).

Il mod. 770/2018 presenta alcune novità in tema di trasmissione:

1. La prima novità riguarda il fatto che, nonostante l'unificazione del mod. 770, resta ferma la facoltà per i sostituti d'imposta e gli intermediari abilitati di suddividere il mod. 770 in più parti, inviando "separatamente" i flussi riferiti alle 5 diverse tipologie di ritenute operate (dipendente, autonomo, capitale, locazioni brevi e altre ritenute).

In particolare, si fa presente che:

- › laddove il modello sia inviato attraverso un "unico flusso", questo dovrà contenere i dati riferiti ai diversi redditi gestiti (di lavoro dipendente, autonomo, di capitale, locazioni brevi e diversi), e comprendere, oltre al frontespizio, i quadri SS, ST, SV, SX, SY e DI, se ricorrono le

condizioni per la relativa compilazione.

- › se il sostituto d'imposta sceglie di trasmettere i dati in "più flussi" occorrerà inviare "separatamente", oltre al frontespizio, i prospetti SS, ST, SV, SX e SY relativi:
 - a. alle ritenute operate sui redditi di lavoro dipendente e assimilati;
 - b. alle ritenute operate sui redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi;
 - c. ritenute operate su dividendi, proventi e redditi di capitale;
 - d. ritenute operate sempre ché siano stati trasmessi entro le scadenze sia le certificazioni relative il lavoro dipendente e assimilati, sia le certificazioni relative lavoro autonomo, provvigioni, locazioni brevi e redditi diversi.
- 2. La seconda novità è che gli intermediari che inviano la restante parte del mod. 770/2018 potranno essere fino a due, per un totale di tre intermediari.

Termini di presentazione

La trasmissione telematica del mod. 770/2018 deve essere effettuata direttamente o tramite intermediario abilitato entro il 31 ottobre 2018.

Il mod. 770/2018

La dichiarazione mod. 770 deve essere sottoscritto dall'amministratore in carica al momento in cui si presenta la relativa dichiarazione oppure può essere presentata, in mancanza, da un condomino a ciò delegato.

Nota bene

Nel frontespizio del mod. 770/2018 (nel riquadro relativo ai dati identificativi del dichiarante), bisogna indicare, qualora il condominio sia privo di denominazione, soltanto la dicitura "Condominio".

Tipo di dichiarazione

a. Dichiarazione correttiva nei termini

Nell'ipotesi in cui il sostituto d'imposta intenda, prima della scadenza del termine di presentazione, rettificare o integrare un mod. 770/2018 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 poter 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 novanta 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 consegue un maggior 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 maggior debito d'imposta o di un minor 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.

Ravvedimento operoso

L'istituto del ravvedimento operoso 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. 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.

Casi particolari

A. *Chi deve predisporre il mod. 770 qualora non esista un amministratore di condominio?*

In questo caso, il **mod. 770** può essere pre-

sentato da un qualunque **condomino**, citando il **codice fiscale** del condominio stesso. Sarà il condomino, quindi, ad applicare le ritenute alla fonte e effettuare 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.

B. *Cosa succede se in un anno si sono avvicendati due amministratori di condominio: è possibile che ciascuno presenti un modello 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 certi-

ficazione delle ritenute effettuate, gravano sul condominio in quanto tale e devono essere adempiuti dall'amministratore in carica pro-tempore". E' 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.**

Nota bene

Il modello e le relative istruzioni sono scaricabili dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it