

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).

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

L' amministratore o il rappresentante di condominio in sua vece hanno l'obbligo di compilare i quadri dedicati del modello 730 (Quadro K) o del modello UNICO Redditi (Quadro AC). L'obbligo di compilazione sussiste per gli amministratori in carica al 31 dicembre 2020 e riguarda la comunicazione dei seguenti adempimenti:

- › comunicare i dati catastali del condominio a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni;
- › comunicare all'Anagrafe Tributaria l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati nell'anno solare e i dati identificativi dei relativi fornitori (art. 7, comma 8-bis, del D.P.R. 605 del 29 settembre 1973).

E' importante ricordare che:

- › l'amministratore in carica al 31 dicembre anche nel caso in cui sia successivamente cessato dal mandato ha l'obbligo di compilare i quadri in oggetto per quel

condominio. Qualora non vi provveda incorre in una sanzione compresa tra € 258 e € 2.065, sanzione che sarà esclusivamente a carico dell'amministratore stesso e non del condominio.

- › In presenza di più condomini amministrati devono essere compilati distinti quadri per ciascun condominio. In ogni caso, tutti i quadri compilati, sia che attingano a uno o più condomini, devono essere numerati, utilizzando il campo "Mod. N.", con un'unica numerazione progressiva.
- › Nei casi in cui l'amministratore di condominio sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi, la comunicazione deve essere presentata utilizzando il quadro AC che deve essere presentato unitamente al frontespizio del modello UNICO2021

Redditi PF2021: il 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.

QUADRO AC

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 AC9)

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

Sezione I - 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.

Sezione II - 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.

Sezione III

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.

In particolare, nei righi 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.

La comunicazione, indipendentemente dal criterio di contabilizzazione seguito dal condominio, deve far riferimento agli 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 ri-

sultano, 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;

- › i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato a carico del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte come ad esempio la ritenuta del 20% cui sono assoggettati i corrispettivi per le attività di lavoro autonomo anche occasionale o la ritenuta del 4% da applicare a prestazioni su contratti di appalto di opere e servizi. Tali compensi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770) che il condominio sarà obbligato a presentare per l'anno 2020.

Nella ris. n. 67/E/2018 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che può non essere compilata la sezione III del quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche una ritenuta alla fonte sulle somme pagate dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Dato che tali somme sono soggette a ritenuta alla fonte a titolo di acconto dell'imposta sui redditi da parte degli intermediari (banche e Poste Italiane Spa) e, pertanto, sono già esposte nella dichiarazione dei sostituti d'imposta - modello 770 - quadro SY - sezione III, l'Agenzia ritiene che tale ipotesi possa rientrare nel caso di esonero previsto dall'articolo 1, comma 2, punto b), D.M. 12 novembre 1998, che esclude dall'obbligo di comunicazione i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti alle ritenute alla fonte.

I dati contenuti nei bonifici relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio su cui vengono applicate le ritenute d'accon-

to da parte degli intermediari sono, inoltre, già comunicati all'Amministrazione finanziaria tramite il **flusso telematico** "*Bonifici per spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici*".

Tra i fornitori del condominio sono da comprendere anche gli altri condomini, super condomini, 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.

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, 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".

Redditi PF2021: il quadro K

Nel caso l'amministratore di condominio dichiarare i propri redditi compilando il modello semplificato 730, non dovrà più presentare il frontespizio del modello Unico per allegare il "Quadro AC", ma dovrà solo allegare al modello 730 il quadro "K", barrando nel frontespizio l'apposita casella che consente di indicare che è stato compilato anche tale quadro.

Qualora l'amministratore di condominio opti per la presentazione del modello 730/2020 deve compilare il quadro K presente in tale modello e non il quadro AC presente nel modello Unico 2020.

Vediamo la struttura del quadro "K" 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 fornitore 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)

La sezione III del quadro AC o K contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche una ritenuta alla fonte sulle somme pagate dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, può non essere compilata da parte dell'amministratore (cfr. Agenzia delle entrate, risoluzione n. 67 del 20 settembre 2018).

In caso di amministrazione di più condomini da parte di un unico soggetto, occorre

LA PROCEDURA

Soggetto obbligato alla presentazione	Amministratore di condominio in carica al 31.12.2020.
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 i dati identificativi dei relativi fornitori.
Che cosa non va inserito	<ul style="list-style-type: none">› Le somme corrisposte nell'anno complessivamente inferiori a € 258,23;› i dati relativi alle forniture di servizi di acqua, energia elettrica e gas;› i dati relativi al pagamento di servizi e forniture a soggetti per i quali il condominio ha effettuato le ritenute alla fonte in qualità di sostituto d'imposta sulle prestazioni di lavoro, dipendente e autonomo, e della ritenuta del 4% prevista dall'art. 23 del D.P.R. 600/1973 sui corrispettivi per contratti di appalto di opere o di servizi;› i dati dei fornitori di interventi per i quali il condominio intende usufruire della detrazione per ristrutturazione o risparmio energetico, in quanto in questi casi la ritenuta è applicata da banche e Poste spa al momento dell'incasso del bonifico e come specificato dalla ris. n. 67/2018 dell'Agenzia delle entrate tali dati sono comunicati tramite mod. 770.
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 a € 2.065.

che vengano compilati più quadri AC o K, 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.

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

- › se l'amministratore presenta il modello 730/2021, il quadro K deve essere presentato unitamente al modello 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 modello Unico 2021 PF con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.
- › se l'amministratore presenta il modello Unico 2021 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 modello Unico 2021 Persone Fisiche deve essere presentato entro i termini seguenti:

- › dal 2 maggio 2021 al 30 giugno 2021 se la presentazione viene effettuata in forma cartacea per il tramite di un ufficio postale;
- › entro il 30 novembre 2021 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 modello 730 /2021 deve essere presentato entro il 30 settembre 2021.

DICHIARAZIONI

Il condominio come sostituto d'imposta

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.

Nadia Parducci

Dottore commercialista

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

- › effettuare e versare con modello F24 le ritenute sui compensi erogati;
- › rilasciare le relative certificazioni;
- › presentare la dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta con modello 770.

L'obbligo di effettuare le ritenute scatta quando sono corrisposte somme soggette alle ritenute fiscali di legge, come ad 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. Rientrano in tale ipotesi, a titolo esemplificativo, le prestazioni per interventi di ma-

nutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, le prestazioni di pulizia; la manutenzione di caldaie, ascensori, giardini e altre parti comuni dell'edificio.

La ritenuta non deve invece essere operata sui corrispettivi da contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e altre utenze, nonché sui contratti di assicurazione, di trasporto e simili. Non si applica nemmeno in caso di forniture di beni con posa in opera (se la posa in opera è accessoria rispetto alla cessione del bene).

Le ritenute devono essere versate mediante utilizzo del modello F24 intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate, utilizzando i seguenti codici tributo:

- › 1001, per le ritenute sulle retribuzioni per lavoro dipendente;
- › 1040, per le ritenute sui compensi di lavoro autonomo;
- › 1019, per le ritenute 4% in relazione a percipienti soggetti passivi dell'IRPEF (per esempio, ditte individuali);
- › 1020, per le ritenute 4% in relazione a percipienti soggetti passivi dell'IRPEF (per esempio società di capitali).

Le ritenute alla fonte del 4% operate dal condominio sui corrispettivi dovuti per presta-

SANZIONI DA APPLICARE ALLA CERTIFICAZIONE UNICA 2021

Fattispecie	Sanzioni previste
Certificazione Unica omessa, tardiva o errata	€ 100 per singola certificazione con limite massimo di € 50.000 per anno e sostituito d'imposta
Certificazione Unica errata trasmessa entro il 31.3.2021, poi corretta e nuovamente trasmessa entro 5 giorni	Nessuna sanzione
Certificazione Unica errata trasmessa entro il 31.3.2021, poi corretta e nuovamente trasmessa entro 60 giorni	€ 33,33 per singola certificazione con limite massimo di € 20.000 per anno e sostituito d'imposta

zioni relative a contratti di appalto, opere e servizi effettuati nell'esercizio d'impresa devono essere versate periodicamente, quando il relativo ammontare raggiunge l'importo di € 500 (comma 2 bis all'art. 25 ter, D.P.R. 600/1973, aggiunto dalla legge 232 dell'11 dicembre 2016). Il condominio, ove non abbia raggiunto il predetto limite, è comunque tenuto al versamento delle ritenute entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno.

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 2021, relativa al 2020, 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:

- › trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello in cui le somme sono

state corrisposte; per l'anno 2020 è stata concessa una proroga fino al 31 marzo per l'invio delle C.U. all'Agenzia delle entrate;

- › consegnate agli interessati entro il 31 marzo.

La presentazione all'Agenzia delle entrate delle certificazioni uniche avviene esclusivamente per via telematica, direttamente o tramite un intermediario abilitato.

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

La trasmissione in via telematica delle Certificazioni Uniche, contenenti esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili mediante la dichiarazione precompilata, può avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta (31 ottobre 2021).

La certificazione unica si considera presentata nel giorno in cui è conclusa la ricezione dei dati da parte dell'Agenzia delle entrate che ne attesta la ricezione sempre telematicamente e successivamente fornisce una ulteriore ricevuta che attesta l'esito dell'elaborazione effettuata sui dati pervenuti e la correttezza degli stessi. Solo quest'ultima ricevuta costituisce la prova del-

SOSTITUTI D'IMPOSTA E DICHIARAZIONE

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

1. 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 2020 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 2020 per il periodo d'imposta precedente.

2. La trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate deve essere effettuata entro il 31 marzo 2021, presentando la Certificazione Unica 2021.

Il Modello 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.

La trasmissione telematica deve essere effettuata entro il 31.10.2021, ma cadendo tale termine di domenica la scadenza slitta a martedì 2.11.2021.

l'avvenuta presentazione della comunicazione.

Il modello 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.

Modalità di presentazione 770/2021

La dichiarazione modello 770/2021 deve essere presentata esclusivamente per via telematica, e può essere trasmessa:

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

Qualora il condominio predisponga la propria dichiarazione 770/2021 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'Agen-

zia 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. Pertanto se un soggetto amministra più condomini deve un'autorizzazione al servizio telematico per ogni condominio amministrato.

Se invece 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 Modello 770/2021 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).

L'omessa presentazione del modello 770 comporta una sanzione da € 258 a € 2.065, oltre alla sanzione di euro 51 per ogni percipiente non indicato.

Termini di presentazione

La trasmissione telematica del Modello 770/2021 deve essere effettuata direttamente o tramite intermediario abilitato entro il 31 ottobre 2021, che essendo di domenica slitterà al 2 novembre.

Il modello 770/2021

La dichiarazione modello 770 deve essere sottoscritta 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 Modello 770/2021 (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 mo-

dello 770/2021 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 quinto 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 ferma restando l'applicazione dell'art. 13 del D.Lgs. 472/1997;
- › nell'ipotesi prevista dal modificato art. 2, comma 8-bis del D.P.R. 322/1998, per cor-

reggere errori od omissioni che abbiano determinato l'indicazione di un maggior debito d'imposta o di un minor credito. In tal caso l'eventuale credito risultante da tale dichiarazione può essere utilizzato in compensazione ai sensi del D.Lgs. 241/1997, per eseguire il versamento di debiti maturati a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione integrativa.

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

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

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

In questo caso, il **modello 770** può essere presentato da un qualunque **condomino**, citando il **codice fiscale** del condominio stesso. Sarà il condomino, quindi, ad applicare le ritenute alla fonte e effettuarne i relativi **versamenti**. Sempre il condomino dovrà presentare la dichiarazione dei **sostituti d'imposta** sia per le ritenute effettuare sia per i contributi ed eventuali premi assicurativi.