

• **AGENZIA DELLE ENTRATE**

**ANACI ASSOCIAZIONE  
NAZIONALE AMMINISTRATORI  
CONDOMINIALI E I  
VIA COLA DI RIENZO 212  
00192 ROMA (RM)**

**OGGETTO: amministratori condominio - abilitazione Entratel  
Consulenza giuridica n. 954-8/2016**

**Associazione/Ordine ANACI ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI  
CONDOMINIALI E I**

**Codice Fiscale 04846741009**

**Istanza presentata il 28/01/2016**

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione della L. n. 322 del 1998, è stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'Associazione nazionale degli amministratori condominiali e immobiliari (ANACI), in considerazione dei numerosi obblighi fiscali posti a carico dei condominii, chiede di

sapere se l'amministratore condominiale può presentare istanza per l'abilitazione al servizio Entratel, barrando il rigo E10 dell'apposito modulo, riservato al "Soggetto che

esercita abitualmente l'attività di consulenza fiscale, NON iscritto negli elenchi di cui al D.M. 18 novembre 1996 n. 631".

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante evidenzia che la legge ha attribuito al condominio, e quindi al suo amministratore, il ruolo di sostituto d'imposta, obbligandolo ad operare e versare la ritenuta d'acconto relativa ai lavori commissionati a professionisti e imprese, nonché a predisporre l'apposita dichiarazione dei sostituti (modello 770). Inoltre, l'amministratore deve farsi carico delle ulteriori incombenze tributarie legate alla gestione delle detrazioni fiscali cui hanno diritto i singoli condomini in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati dal condominio. A ciò, si aggiunga l'obbligo di provvedere alla propria formazione periodica imposto dalla legge di riforma (art. 25 Legge n. 220 del 2012), che investe anche le innovazioni in materia fiscale.

Alla luce di quanto sopra, secondo l'istante, l'amministratore condominiale è chiamato a svolgere con abitualità l'attività di consulenza fiscale e, pertanto, ha il diritto di ottenere l'abilitazione al servizio Entratel, dal momento che riveste il ruolo di "Soggetto che esercita abitualmente l'attività di consulenza fiscale, NON iscritto negli

elenchi di cui al D.M. 18 novembre 1996 n. 631", di cui al codice E10 del "modulo di richiesta" per il servizio telematico Entratel.

**PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In relazione al quesito dell'istante, la scrivente Direzione evidenzia che i soggetti che possono chiedere l'abilitazione al servizio Entratel risultano sostanzialmente definiti

per via legislativa.

La legge n. 322 del 1998, in particolare, al comma 3 dell'articolo 3, precisa che, "Ai soli fini della presentazione delle dichiarazioni in via telematica mediante il servizio telematico Entratel si considerano soggetti incaricati della trasmissione delle stesse:

- a) gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro;
- b) i soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;
- c) le associazioni sindacali di categoria tra imprenditori indicate nell'articolo 32, compia 1, lettere a), b) e c), del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, nonché quelle che associano soggetti appartenenti a minoranze etnico-linguistiche;
- d) i centri di assistenza fiscale per le imprese e per i lavoratori dipendenti e pensionati;
- e) gli altri incaricati individuati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

Ai sensi dei commi 2 e 2 bis del medesimo articolo, oltre ai soggetti elencati dalla norma citata, tra i quali non compare l'amministratore di condominio, possono ricevere l'abilitazione al servizio Entratel le imprese che appartengono a gruppi societari, nonché le imprese e gli enti che rivestono il ruolo di sostituto per un numero di

soggetti superiore a venti.

Come precisato al comma 2 ter, invece, "I soggetti diversi da quelli indicati nei commi 2 e 2 bis possono presentare le dichiarazioni per via telematica direttamente avvalendosi del servizio telematico Internet", cioè utilizzando il canale Fisconline.

Tra tali soggetti rientra anche l'amministratore di condominio.

Viceversa, i soggetti che svolgono "abitualmente l'attività di consulenza fiscale", e che possono chiedere l'abilitazione ad Entratel barrando il rigo E10, sono solo coloro che

svolgono costantemente e con carattere professionale l'attività di consulenza tributaria che, come è noto, non si esaurisce nel ruolo di sostituto di imposta affidato al condominio e nella conoscenza delle norme che disciplinano la fruizione delle detrazioni fiscali previste in relazione alle spese sostenute per gli interventi edilizi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 388 del 2001, posto che le stesse regole sono fissate anche per il privato che effettua in casa propria un intervento di

manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o di risanamento.

Tanto premesso, come già precisato al paragrafo 7.8 della circolare n. 55/E del 2001, e ribadito nella guida per il condominio n.6 predisposta dall'Agenzia nel 2007, solo se

"...l'amministratore è un soggetto che esercita abitualmente l'attività di consulenza fiscale, egli può ottenere l'abilitazione al servizio telematico Entratel in qualità di intermediario... e pertanto, potrà effettuare la trasmissione telematica delle dichiarazioni riguardanti i condomini amministrati."

IL DIRETTORE CENTRALE

Annibale Dodero

(firmato digitalmente)