



**CONSIGLIO NAZIONALE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI**

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

FM/COO:sc

Roma, 20 MAG. 2013

Prot. 3121/2013

**Spett. le
Consiglio dell'Ordine dei dottori
commercialisti e degli esperti contabili di
Pordenone
L. go San Giorgio, 7
333170 Pordenone**

Inviato a mezzo e-mail

Oggetto: PO 113/2013_ L._n.4_2013_Actività_di_amministrazione_di_condominio.

Si fa seguito alla richiesta di parere del 16 aprile nella quale l'Ordine chiede chiarimenti in merito allo svolgimento da parte di un iscritto dell'attività di amministratore di condominio (ritenuta compatibile con l'esercizio della professione in base a quanto indicato da precedente PO n. 233/2005) alla luce delle disposizioni di cui alla Legge n. 4 del 14 gennaio 2013. In particolare si richiede se:

- 1) un iscritto all'Albo che svolga l'attività di amministratore di condominio sia tenuto ad adempiere agli obblighi di cui all'art. 1, co. 3, del citato provvedimento;
- 2) i redditi derivanti da tale attività rientrino o meno tra quelli professionali assoggettabili a contribuzione a favore della Cassa Nazionale di previdenza dei Dottori Commercialisti;
- 3) l'iscritto sia tenuto, a dimostrare di aver svolto tale attività per almeno un anno nel periodo antecedente l'entrata in vigore del provvedimento in commento al fine di continuare a svolgerla, ovvero, in mancanza, a frequentare un corso di formazione iniziale e a svolgere formazione periodica in materia di amministrazione di condominio come richiesto dall'art. 71 bis, co. 1, lett. g), disp. att. trans. cod. civ. per avviare tale attività; in tale ultimo caso, si chiede se la formazione debba essere svolta da enti accreditati presso l'Ordine di appartenenza.

Con riferimento alle questioni sollevate si osserva quanto segue.

Si conferma, innanzitutto, che l'amministrazione di condomini non costituisce, alla luce dell'art. 4, co. 1, del Decreto legislativo n. 139 del 28 giugno 2005 attività incompatibile con l'esercizio dell'attività professionale¹; né la normativa di riferimento² vieta ad un soggetto che già svolge la libera professione

¹ Vd. art. 4, co. 1, D.lgs. n. 139/2005:

"1. L'esercizio della professione di dottore commercialista ed esperto contabile è incompatibile con l'esercizio, anche non prevalente, né abituale:

- a) della professione di notaio;
- b) della professione di giornalista professionista;
- c) dell'attività di impresa, in nome proprio o altrui e, per proprio conto, di produzione di beni o servizi, intermediaria nella circolazione di beni o servizi, tra cui ogni tipologia di mediatore, di trasporto o spedizione, bancarie, assicurative o agricole, ovvero ausiliarie delle precedenti;
- d) dell'attività di appaltatore di servizio pubblico, concessionario della riscossione di tributi;

di svolgere tale attività³. A ben vedere, infatti, l'attività di amministrazione di condomini, alla luce dell'art. 1, co. 2, lett. a), del D.lgs. n. 139/2005 rientra a pieno titolo tra le attività tipiche della professione di Dottore Commercialista e di Esperto Contabile⁴.

Ciò premesso, con riferimento alla prima delle questioni sollevate, si evidenzia che le disposizioni di cui alla Legge n. 4 del 14 gennaio 2013, che disciplina le c.d. professioni non organizzate in Ordini e Collegi, si applicano esclusivamente a quei soggetti che svolgono attività economicamente significative e che non risultano iscritti ad Albi professionali⁵. In particolare l'art. 1, co. 3, prescrive a carico di tali soggetti, l'obbligo di indicare⁶, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, l'espresso riferimento agli estremi della Legge n. 4/2013.

La *ratio* della legge n. 4/2013 è da ricercarsi nella volontà del Legislatore di inquadrare in un sistema di regole minime quei soggetti che operano (svolgendo attività spesso economicamente rilevanti) senza la tutela derivante dall'appartenenza ad un Ordine professionale. Come può osservarsi, dunque, risultano esclusi dall'ambito applicativo del provvedimento i Dottori Commercialisti e gli Esperti Contabili, che svolgono attività il cui esercizio presuppone l'iscrizione ad un Albo professionale con il conseguente assoggettamento alle ben più stringenti norme di legge e deontologiche previste dall'Ordinamento professionale.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene, pertanto che l'iscritto non sia tenuto ad adempiere agli obblighi di cui all'art. 1, co. 3, del citato provvedimento.

Per quanto riguarda l'inquadramento fiscale dei redditi derivanti dall'attività di amministrazione di condomini, si ritiene che l'attività di amministratore, al pari dell'attività professionale, generi reddito di lavoro autonomo: l'amministratore di condominio che eserciti in modo professionale l'attività di amministrazione è dunque soggetto alla relativa disciplina Irpef⁷. In tal caso si applicano anche tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva (fatturazione, tenuta dei registri Iva, versamento dell'Iva periodica, dichiarazione, etc.).⁸ Peraltro, come già osservato, considerato che l'amministrazione di condominio

e) dell'attività di promotore finanziario.”

² Vd. artt. 1100 e ss cod.civ. nonché artt. 61-72 e 155-6 disp. att. trans. cod. civ. come recentemente modificate dalla L. n. 220 del 11 dicembre 2012.

³ In tal modo si osserva anche quanto previsto dal successivo co. 3 dell'art. 4 del D.lgs. n. 139/2005 che dispone quanto segue:

“3. L'iscrizione nell'Albo non è consentita a tutti i soggetti ai quali, secondo gli ordinamenti loro applicabili, è vietato l'esercizio della libera professione.”

⁴ Vd. Art. 1, co. 2, lett. A) D.lgs. n. 139/2005:

“In particolare, formano oggetto della professione le seguenti attività:

a) l'amministrazione e la liquidazione di aziende, di patrimoni e di singoli beni;”

⁵ Vd. art. 1, co. 1 e 2, L. n. 4/2013:

“1. La presente legge, in attuazione dell'art. 117, terzo comma, della Costituzione e nel rispetto dei principi dell'Unione europea in materia di concorrenza e di libertà di circolazione, disciplina le professioni non organizzate in ordini o collegi.

2. Ai fini della presente legge, per «professione non organizzata in ordini o collegi», di seguito denominata «professione», si intende l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile, delle professioni sanitarie e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative.”

⁶ Vd. art. 1, co. 3, L. n. 4/2013:

“3. Chiunque svolga una delle professioni di cui al comma 2 contraddistingue la propria attività, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, con l'espresso riferimento, quanto alla disciplina applicabile, agli estremi della presente legge. L'inadempimento rientra tra le pratiche commerciali scorrette tra professionisti e consumatori, di cui al titolo III della parte II del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, ed è sanzionato ai sensi del medesimo codice.”

⁷ Vd. artt. 53 e ss., D.P.R. n. 917/1986.

⁸ L'Agenzia delle entrate, nella Guida “Condominio: adempimenti e agevolazioni fiscali” ha infatti chiarito che in caso di:

- esercizio in maniera sistematica, abituale e organizzata dell'attività (ad es. chi gestisce più condomini): il reddito è qualificato come reddito di lavoro autonomo e si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva (fatturazione, tenuta dei registri Iva, versamento dell'Iva periodica, dichiarazione, eccetera)
- esercizio abituale di una attività professionale e, contemporaneamente, svolgimento anche dell'amministrazione dei condomini (ad es. l'architetto che esercita anche attività di amministrazione condominiale): l'attività di

rientra tra le attività tipiche della professione, si ritiene che i redditi derivanti da tale attività siano da inquadrarsi tra quelli di natura professionale assoggettabili a contribuzione a favore della Cassa Nazionale di previdenza di Categoria.

In riferimento all'ultima questione sollevata, si evidenzia che lo svolgimento di "*attività di formazione periodica in materia condominiale*" indicato dall'art. 71 *bis* disp. att. c.c., 1° co., *lett. g*), (disposizione recentemente introdotta dall'art. 25, co. 1, della Legge n. 220 del 11 dicembre 2012)⁹, non rientra fra quei requisiti la cui perdita comporta, a norma del successivo 4° comma, la cessazione dell'incarico. Il mancato adempimento all'obbligo formativo apparirebbe, pertanto, non avere conseguenze sul piano della validità ed efficacia del rapporto di mandato tra amministratore e condominio. Peraltro, allo stato attuale, non risulta determinato neppure il contenuto di tale requisito richiesto all'amministratore, come pure di quello, posto dalla medesima disposizione, relativo alla necessità di aver "*frequentato un corso di formazione iniziale*"¹⁰.

Con i migliori saluti.

Il Direttore Generale
Francesca Maione



amministratore, al pari dell'altra attività, genera reddito di lavoro autonomo; anche in tal caso si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva.

⁹ L'articolo in commento, introdotto *ex novo* dall'art. 25, co. 1, L. n. 220/2012, entrerà in vigore a decorrere dal 17 giugno 2013, ai sensi di quanto disposto dall'art. 32, co. 1, della medesima legge.

¹⁰ Entrambe le ipotesi potrebbero invece assumere rilevanza sul diverso piano della possibilità per l'iscritto di associarsi/conservare l'appartenenza ad una associazione di categoria così come delineata dalla L. n. 4/2013.