

Quadro ac (o quadro k) - Semplificazione per l'amministratore di condominio

Come già comunicato il 21 settembre scorso, con la risoluzione n. 67/E del 20 settembre l'Agenzia delle entrate ha fornito utili chiarimenti in relazione alla compilazione del quadro AC da parte degli amministratori di condominio (cfr. Cn ott. '18 pag. 5). Tra gli adempimenti cui sono tenuti gli amministratori di condominio, infatti, vi è quello della presentazione della comunicazione annuale all'anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno solare nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori.

Trattasi della compilazione del quadro AC – contenuto nel fascicolo 2 del modello di dichiarazione – da presentare negli stessi termini di presentazione della dichiarazione dei redditi, vale a dire entro il 31 ottobre, per l'anno 2017, se l'amministratore presenta il modello Redditi. La dichiarazione è dovuta dall'amministratore in carica al 31 dicembre di ciascun anno con riferimento all'anno stesso; e pertanto il prossimo adempimento si riferisce a coloro che erano in carica alla data del 31 dicembre 2017.

Se l'amministratore presenta il modello 730, egli può effettuare la comunicazione compilando il quadro K, contenuto in tale modello, il cui termine di presentazione, per quest'anno, è peraltro già scaduto. Nel caso in cui, invece, l'amministratore sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi o nel caso di presentazione del modello 730, senza compilazione del quadro K, il quadro AC deve comunque essere presentato unitamente al frontespizio del modello Redditi PF 2018 con le modalità e nei termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.

La dichiarazione si compone di tre sezioni: la prima è riservata ai dati identificativi del condominio; la seconda prevede l'indicazione dei dati catastali dell'edificio condominiale nel quale sono stati effettuati i lavori – sulle parti comuni condominiali – di recupero del patrimonio edilizio; nella terza devono essere indicati i singoli fornitori ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui, iva compresa, a qualsiasi titolo, con esclusione dei dati relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas; sono escluse inoltre le forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte.

A tale proposito è stato chiesto all'Agenzia se i pagamenti fatti per lavori di ristrutturazione edilizia con bonifico "parlante" siano esclusi dall'obbligo di indicazione nel quadro AC, in quanto già assoggettati a ritenuta d'acconto da parte delle banche o di Poste Italiane spa.

Con la suindicata risoluzione, l'Agenzia ha riconosciuto che i pagamenti a fornitori effettuati mediante bonifico "parlante" per lavori di ristrutturazione edilizia possono non essere indicati nella sezione III del quadro AC. Tra l'altro, in questo caso, si ritiene che non sarebbero necessari neppure i dati della sezione II relativi ai dati catastali dell'edificio.

L'intervento chiarificatore delle Entrate è senz'altro utile anche se l'Agenzia si è limitata ad esaminare solo il caso prospettato e cioè quello degli interventi di ristrutturazione edilizia (e non di tutti gli interventi per i quali – ad oggi – è previsto l'utilizzo del bonifico "parlante": ecobonus e sismabonus).

Al riguardo, però, è necessaria una puntualizzazione, perché – secondo le istruzioni – la sezione va compilata con 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. 26 ottobre 1972, n. 633, tuttavia, qualora 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.

In altri termini, potrebbe verificarsi il caso – forse raro, ma possibile – di fattura emessa nell'anno solare, ad esempio a dicembre, e pagata a gennaio. In questa ipotesi, a rigore, poiché la somma non è stata ancora pagata mediante bonifico "parlante" – e quindi non ancora assoggettata a ritenuta – tale somma dovrebbe continuare ad essere indicata nel quadro AC.

A prescindere da quest'ultima riflessione, si può constatare che l'obbligo di presentazione del quadro AC (o del quadro K) è un adempimento ormai superfluo, soprattutto se si considera che l'amministratore durante l'anno effettua numerose comunicazioni alle Entrate relative a dati sostanzialmente simili.

Proprio per questo, l'eliminazione di tale obbligo è tra le proposte avanzate da Confedilizia nella recente audizione, avanti la Commissione Finanze della Camera dei deputati, sulla proposta di legge recante disposizioni per la semplificazione fiscale, il sostegno delle attività economiche e delle famiglie e il contrasto dell'evasione fiscale (A.C. 1074), il cui video integrale è disponibile sul sito www.confedilizia.it (cfr. altro articolo presente su questo notiziario).

dott. Francesco Veroi,
Responsabile Coordinamento tributario Confedilizia

da *Confedilizia notizie*, novembre '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.