

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Condomini, dichiarazioni telematiche

Ai sensi dell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, i condomini - recita un provvedimento dell'Agenzia delle entrate - sono tenuti agli obblighi dei sostituti d'imposta, tra i quali, la trasmissione telematica delle Certificazioni uniche e dei modelli 770. Attualmente, gli amministratori di condominio effettuano le trasmissioni delle dichiarazioni tramite gli intermediari ovvero direttamente, in qualità di gestori o di incaricati della trasmissione per il condominio stesso utilizzando l'utenza di ciascun condominio. In presenza di un numero consistente di condomini amministrati, la trasmissione diretta da parte dell'amministratore presenta la difficoltà di doversi accreditare ai sistemi telematici tante volte quanti sono i condomini cui si riferiscono le operazioni.

Al fine di superare tale difficoltà e di tener conto che l'amministratore riveste la qualifica di rappresentante del condominio stesso, è consentito - ha detto l'Agenzia - trasmettere le dichiarazioni dei condomini per i quali si ricopre la carica di rappresentante, mediante un'unica utenza telematica attribuita all'amministratore. L'associazione tra amministratore e condominio è verificata sulla base dei dati in anagrafe tributaria desunti dai modelli AA5 e AA7 presentati dagli interessati al momento della registrazione, ai sensi degli articoli 3 e seguenti, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605 e dell'art. 35, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. Tale

condizione è verificata se il condominio è registrato in Anagrafe Tributaria con la natura giuridica 51 (Condomini) e il rappresentante con il codice carica 13 (Amministratore di condominio). Per i condomini con partita Iva è necessario che il rappresentante sia registrato con codice a carica 1 (Rappresentante legale). I condomini che non sono registrati correttamente possono variare i dati presentando un modello AA5 (AA7 se con partita Iva attiva). La trasmissione telematica dei modelli resta in capo ai condomini secondo le istruzioni alla compilazione o può essere effettuata tramite intermediari o presentata in ufficio.

*Presidente

Centro studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

