



LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

Inquadramento fiscale del professionista



Chi esercita abitualmente e professionalmente la gestione del condominio, svolge una vera e propria attività di lavoro autonomo, inquadrabile nell'esercizio di arti e professioni.

L'incarico di amministratore di condominio può essere assunto indifferentemente:

- Da una persona fisica
- Da una società di persone – Snc - Sas
- Da una società di capitale -Spa –Srl –SrIs - Sapa

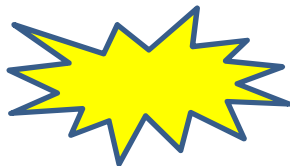
L'amministratore di condominio come persona fisica

Le regole fiscali che disciplinano lo svolgimento di tale attività sono le stesse che valgono per gli altri professionisti.

Avviamento dell'attività



- Richiesta partita Iva entro 30 giorni dall'inizio dell'attività
- Compilazione modello A.A.9/12 (PERSONE FISICHE)

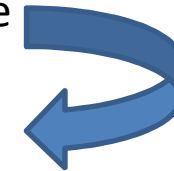


Direttamente all'Ade
A mezzo servizio postale
In via telematica

Imposte sui redditi Iva e previdenza

1 Esercizio abituale ed organizzato dell'attività dell'amministratore

- Lavoro autonomo
- Inps – Gest. Separata
- Iva



2 Esercizio abituale di attività professionale con attività di amministratore

- Lavoro autonomo
- Cont. Professionale
- Iva



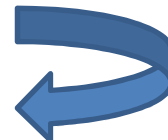
3 Attività in via continuativa senza subordinazione

- Assimilato lav.dip
- Gest.separata



4 Società di persone o capitale

- Reddito di impresa
- Iva
- Contribuzione commercianti



Regime contabile	Limite di ricavi Prestazioni di servizi	Limite di ricavi Altre attività
forfettario	Max 65.000,00	Max 65.000,00
semplificato	Max 400.000,00	Max 700.000,00
ordinario	Oltre 400.000,00	Oltre 700.000,00

-Regime forfettario (agevolato) - Regime semplificato –Regime ordinario

Regimi fiscali e contabili dell'amministratore di condominio

Regime forfettario

Si tratta di un particolare regime mediante il quale una persona fisica, titolare di partita Iva, viene tassata a forfait, sulla base di un indice di redditività e di un imposta sostitutiva

Limite ricavi 65.000,00

Tassazione 15% oppure 5% per le start up per i primi 5 anni

Contribuzione Inps ridotta

Coefficiente di redditività 78%

Esonero da Iva Irap add.regionale add.comunale e ritenute di acconto

Dichiarazione dei redditi quadro LM mod.unico 740 (imposta sostitutiva)
quadro RR sez 2 (contributi Inps gest.separata ridotta)



Regime semplificato per professionisti

Può essere adottato dalle seguenti categorie:



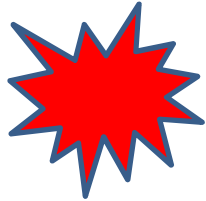
Determinazione del reddito secondo il principio di cassa

Libri obbligatori: registro degli incassi dei pagamenti e registri Iva acquisti e vendite oppure il registro unico

Dichiarazione dei redditi quadro RE - RN -RV (Irpef add.reg e add.comunale)
quadro RR (Inps gest.separata)

Dichiarazione Irap e Iva

Regime ordinario per professionisti



Obbligatorio per Spa – Srl – Srls – Sapa

Obbligatorio per persone fisiche – società di persone – qualora l'ammontare di ricavi conseguito sia superiore ai limiti di legge.

Registri obbligatori: - Reg. cronologico dei movimenti finanziari

- Reg. Iva delle fatture ricevute
- Reg. Iva delle fatture emesse
- Reg. beni ammortizzabili
- Reg. previsti dalla normativa sul lavoro (se dipendenti)

I registri Iva e quello dei movimenti finanziari possono essere sostituiti con la tenuta del libro giornale.

Dichiarazione dei redditi vedi semplificato.

Le dichiarazioni fiscali

- Comunicazioni Iva (Lipe)
- Esterometro (ex Intrastat)
- Dichiarazione Iva attuale
- Compilazione e consegna certificazione unica (Cu)
- Modello 770
- Modello unico 740
- Modello Irap

Quadro LM per forfettari

Quadro RE sempl. E ord.

Quadro RN e quadro RR

Le imposte a carico dell'amministratore

Reddito per scaglioni		Aliquota per scaglioni		
Fino a 15.000,00		23		
Oltre 15.000,00 e fino a 28.000,00		27		
Oltre 28.000,00 e fino a 55.000,00		38		
Oltre 55.000,00 e fino a 75.000,00		41		
Oltre 75.000,00		43		

Imposta sostitutiva per il regime agevolato

Irpef per regime semplificato e ordinario

Regionale e comunale

Irap

Contributi previdenziali

Iva

Fattura con rivalsa a 4% in contabilità semplificata e ordinaria

Compenso per prest.professionale	1000
Rivalsa Inps	40
Totale	1040
Iva 22%	228,80
Totale fattura	1268,80
Ritenuta acconto 20%	208
Netto pagato	1060,80

Inquadramento previdenziale dell'amministratore

I professionisti che non sono obbligati all'iscrizione ad una cassa di previdenza devono iscriversi alla **GESTIONE SEPARATA INPS**, classico caso è quello degli AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO.

L' aliquota inps gestione separata 2021 25,98%

25,00 ALIQUOTA FISSA + 0,72 IVS + 0,26 ISCRO

REDDITO MINIMALE FIGURATIVO € 15.953,00

REDDITO MASSIMALE € 103.055,00

Contributi completamente a carico dell'amministratore con possibilità di rivalsa al committente pari al 4% dei corrispettivi lordi. Vedi fattura.

Fattura con rivalsa 4% reg.forfettario

Comp. Prest.professionale	1000
Rivalsa contr.prev. Inps 4%	40
Totale fattura	1040

Per quanto riguarda il reg. forfettario, il valore della rivalsa Inps concorre alla determinazione del volume di fatturato annuo per la permanenza nel regime

Società di persone

Snc

Responsabilità illimitata e
solidale dei soci

Possibilità di essere entrambi
amministratori

L'amministratore di
condominio sarà il socio
amministratore

Gestione commercianti
Per soli soci amministratori
Minimale non figurativo

Sas

Socio accomandatario

Resp. illimitatamente
amministratore

Socio accomandante

resp.per la quota
conferita

No amministratore

Mod. Unico 750 SP
Quadro H per soci

Società di capitali

Srl ordinaria

Srls semplificata per i giovani

Srl capitale ridotto srlcr



Responsabilità
dei soci limitata
alla quota di
capitale sociale
conferita

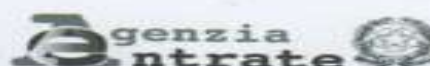
Amministratore di condominio

Mod. Unico 760 SC

Amministratore è
illimitatamente
responsabile



E' legittima la doppia iscrizione IVS commercianti e
gestione separata in capo ai soci lavoratori e
amministratori di Srl commerciale



DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ, VARIAZIONE DATI O CESSAZIONE ATTIVITÀ AI FINI IVA (IMPRESE INDIVIDUALI E LAVORATORI AUTONOMI)

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali"

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come utilizza i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti al cittadino. Infatti, il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali" prevede un sistema di garanzia a tutela dei trattamenti che vengono effettuati sui dati personali.

Finalità del trattamento	I dati da Lei forniti con questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate al fine di regolamentare le dichiarazioni di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini IVA. Potranno essere comunicati ai soggetti pubblici o privati secondo le disposizioni del Codice in materia di protezione dei dati personali (art. 19 del d.lgs. n. 196 del 2003).
Conferimento dati	I dati richiesti con questo modello devono essere forniti obbligatoriamente per comunicare l'inizio attività, la variazione dati o la cessazione attività ai fini IVA. L'indicazione di dati non veritieri può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.
Modalità del trattamento	I dati acquisiti attraverso il modello di dichiarazione verranno trattati con modalità prevalentemente informatizzate e con logiche pienamente rispondenti alle finalità da perseguire, anche mediante verifiche con altri dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate o di altri soggetti (quali ad esempio le Camere di Commercio), nel rispetto delle misure di sicurezza previste dal Codice in materia di protezione dei dati personali. Il modello può essere consegnato a soggetti intermediari individuati dalla legge (Centri di assistenza fiscale, associazioni di categoria, professionisti) che tratteranno i dati esclusivamente per le finalità di trasmissione del modello all'Agenzia delle Entrate.
 Titolare del trattamento	L'Agenzia delle Entrate e gli intermediari, quest'ultimi per la sola attività di trasmissione, secondo quanto previsto dal d.lgs. n. 196 del 2003, assumono la qualifica di "titolare del trattamento dei dati personali" quando i dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo.
Responsabili del trattamento	Il titolare del trattamento può avvalersi di soggetti nominati "Responsabili del trattamento". In particolare, l'Agenzia delle Entrate si avvale, come responsabile esterno del trattamento dei dati, della So.ge.i. S.p.A., partner tecnologico cui è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria. Presso l'Agenzia delle Entrate è disponibile l'elenco completo dei responsabili. Gli intermediari, ove si avvalgano della facoltà di nominare dei responsabili, devono renderne noti i dati identificativi agli interessati.
Diritti dell'interessato	Fatte salve le modalità, già previste dalla normativa di settore, per le comunicazioni di variazione dati e per l'integrazione dei modelli di dichiarazione e/o comunicazione l'interessato (art. 7 del d.lgs. n. 196 del 2003) può accedere ai propri dati personali per verificarne l'utilizzo o, eventualmente, per correggerli, aggiornarli nei limiti previsti dalla legge, ovvero per cancellarli od opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione di legge. Tali diritti possono essere esercitati mediante richiesta rivolta a: • Agenzia delle Entrate, Via Cristoforo Colombo n.426 c/d - 00145 Roma.
Consenso	L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per poter trattare i loro dati personali. Gli intermediari non devono acquisire il consenso per il trattamento dei dati in quanto il trattamento è previsto dalla legge.

La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

CODICE FISCALE

Pagina n. _____

**QUADRO D
RAPPRESENTANTE**

COGNOME, OVVERO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

CODICE
CARICA

DATA INIZIO PROCEDIMENTO

CATEGORIA

COMUNE (o Stato estero) DI NASCITA

PROV.

DATA DI NASCITA

CODICE FISCALE

CODICE FISCALE DELLA SOCIETÀ RAPPRESENTANTE FISCALE

QUADRO E**SEZIONE 1
OPERAZIONI
STRORDINARIE
TRASFORMAZIONI
SOSTANZIALI
SOGGETTIVE**

DA COMPIRE A CURA DEL SOGGETTO BENEFICIARIO (cessionario, donatario, ecc.)

1a CESSIONE E DONAZIONE D'AZIENDA**1b** MODIFICAZIONE DI SOCIETÀ IN UTILE INDIVIDUALE**1c** SUCCESSIONE EREDITARIA**2a** CESSIONE E DONAZIONE DI RAMO D'AZIENDA**PL** Barre la casella se il soggetto subentrante intende esercitare la facoltà di acquistare beni e servizi senza pagamento dell'imposta a norma dell'art. 2, comma 2, della L. n. 28/1997

PARTITA IVA / CODICE FISCALE

PARTITA IVA / CODICE FISCALE

PARTITA IVA / CODICE FISCALE

PARTITA IVA / CODICE FISCALE

PARTITA IVA / CODICE FISCALE

PARTITA IVA / CODICE FISCALE

Indicare la partita IVA
(se data individuale)
o il codice fiscale (se soggetti
diversi dai soggetti esteri
e trasferimenti; vedi istruzioni)**SEZIONE 2
CONFERIMENTO
CESSIONE O
DONAZIONE
D'AZIENDA CON
MANTENIMENTO
DELLA PARTITA IVA**

DA COMPIRE A CURA DEL CONFERENTE, CEDENTE O DONANTE

3 Partita IVA o codice fiscale del conferente, cessionario o donatario**PL** Barre la casella se è stato trasferito il beneficio di utilizzazione della facoltà di acquistare beni e servizi senza pagamento dell'imposta a norma dell'art. 2, comma 2, della L. n. 28/1997**APFITTUARIO**

Comunicazione ai fini dell'utilizzo del plafond trasferito (art. 8, quarto comma)

4 ACQUISIZIONE
DI AZIENDA IN AFFITTO

PARTITA IVA / CODICE FISCALE DEL LOCATORE

LOCATORE**5** AFFITTO DELL'UNICA AZIENDA**6** REVOCA AFFITTO D'AZIENDA**SEZIONE 3
AFFITTO D'AZIENDA****QUADRO F****SEZIONE 1
SOGETTI DEPOSITARI
E LUOGHI DI
CONSERVAZIONE DELLE
SCRITTURE CONTABILI**TIPO
COMUNICAZIONE
A C

CODICE FISCALE

INDIRIZZO COMPLETO (VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO, SCALA, INTERNO, PALAZZINA, ECC.)

C.A.P.

COMUNE (senza abbreviazioni)

PROVINCIA

TIPO
COMUNICAZIONE
A C

CODICE FISCALE

INDIRIZZO COMPLETO (VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO, SCALA, INTERNO, PALAZZINA, ECC.)

C.A.P.

COMUNE (senza abbreviazioni)

PROVINCIA

TIPO
COMUNICAZIONE
A C

CODICE FISCALE

INDIRIZZO COMPLETO (VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO, SCALA, INTERNO, PALAZZINA, ECC.)

C.A.P.

COMUNE (senza abbreviazioni)

PROVINCIA

**SEZIONE 2
LUOGHI
DI CONSERVAZIONE
DELLE FATTURE
ALL'ESTERO**TIPO
COMUNICAZIONE
A C

INDIRIZZO COMPLETO (VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO)

CITTA

STATO ESTERO

TIPO
COMUNICAZIONE
A C

INDIRIZZO COMPLETO (VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO)

CITTA

STATO ESTERO

CODICE FISCALE

Pagina n. _____

QUADRO G
INFORMAZIONI INERENTI
LE ATTIVITÀ ESERCITATE**SEZIONE 1**
ALTRE ATTIVITÀ
ESERCITATESelezionare la casella "A" in caso di comunicazione di nuovo attività
Selezionare la casella "C" in caso di comunicazione di cessazione di attività

TIPO COMUNICAZIONE	CODICE ATTIVITÀ	DESCRIZIONE ATTIVITÀ	VOLUME D'AFFARE PRESUNTO	CONTRIBUTO SERRAGLIA
☐ A ☐ C				
☐ A ☐ C				
☐ A ☐ C				
☐ A ☐ C				

SEZIONE 2
ALTRI LUOGHI IN CUI
VENGONO ESERCITATE
LE ATTIVITÀ
E/O CONSERVATE
LE SCRITTURE CONTABILISelezionare la casella "A" in caso di comunicazione di nuovo sede
Selezionare la casella "C" in caso di comunicazione di chiusura sede

TIPO COMUNICAZIONE	TIPO SEDE	INDIRIZZO COMPLETO (VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO, SCALA, INTERNO, PALAZZINA, ECC.)	SCRITTURE CONTABILI
☐ A ☐ C	☐	C.A.P. COMUNE	PROVINCIA
☐ A ☐ C	☐	INDIRIZZO COMPLETO (VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO, SCALA, INTERNO, PALAZZINA, ECC.)	SCRITTURE CONTABILI
☐ A ☐ C	☐	C.A.P. COMUNE	PROVINCIA
☐ A ☐ C	☐	INDIRIZZO COMPLETO (VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO, SCALA, INTERNO, PALAZZINA, ECC.)	SCRITTURE CONTABILI
☐ A ☐ C	☐	C.A.P. COMUNE	PROVINCIA

QUADRO H
Presunzione di cessazione
- rapporto
di rappresentanza
art. 1, comma 4,
D.P.R. n. 441/1997

Partita IVA e codice fiscale del rappresentante

QUADRO I
ALTRE INFORMAZIONI
IN SEDE
DI INIZIO ATTIVITÀDati relativi all'immobile
destinato all'esercizio
dell'attività

INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA		TELEFONO prefisso numero		FAX prefisso numero	
SITO WEB					
TECNOLOGIA SCELTA	TIPO DI CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	FANTICELLA	
ESTREMI REGISTRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE O DI COMODATO (in situazione)		DATA DI REGISTRAZIONE		UFFICIO	NUMERO
				SCITTO NUMERO	SEDE
VOLUME ACQUISTO PRESUNTO		CREAZIONE INTRACOMUNITARIA		VOLUME CREAZIONE PRESUNTO	
TECNOLOGIA DELLA CLIENTELA		LUOGO DI ESERCIZIO AVVERSO AL PUBBLICO		INVESTIMENTI IN ESAS	
				0 - 5.000 5.001 - 20.000 20.001 - 50.000 oltre 50.000	

Dati relativi all'attività
esercitata**ALLEGATI**

**DOMANDA DI ATTRIBUZIONE DEL NUMERO DI CODICE FISCALE E DICHIARAZIONE
DI INIZIO ATTIVITÀ, VARIAZIONE DATI O CESSAZIONE ATTIVITÀ AI FINI IVA
(SOGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE)**

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 2003

Il D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", prevede un sistema di garanzie a tutela dei trattamenti che vengono effettuati sui dati personali; qui di seguito si illustra sinteticamente come verranno utilizzati i dati contenuti nella presente dichiarazione e quali sono i diritti riconosciuti al cittadino.

Finalità del trattamento

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, desiderano informarla, anche per conto degli altri soggetti a ciò tenuti, che nella dichiarazione sono presenti diversi dati personali che verranno trattati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia delle Entrate nonché dai soggetti intermediari individuati dalla legge (Centri di assistenza fiscale, associazioni di categoria e professionisti). I dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (quali, ad esempio, i Comuni e la Camera di Commercio) in presenza di una norma di legge o di regolamento, ovvero, quando tale comunicazione sia comunque necessaria per lo svolgimento di funzioni istituzionali, previa comunicazione al Garante. Gli stessi dati possono, altresì, essere comunicati a privati e enti pubblici economici qualora ciò sia previsto da una norma di legge o di regolamento.

Dati personali

I dati richiesti nella dichiarazione devono essere indicati obbligatoriamente per non incorrere in sanzioni di carattere amministrativo e, in alcuni casi, di carattere penale.

Modalità del trattamento

La dichiarazione può essere consegnata ad un intermediario previsto dalla legge (CAF, associazioni di categoria, professionisti), il quale invia i dati al Ministero dell'Economia e delle Finanze e all'Agenzia delle Entrate. Tali dati verranno trattati con modello prevalentemente informatizzato e con logiche prevalentemente rispondenti alle finalità da perseguire anche mediante verifiche dei dati contenuti nella dichiarazione:

- con altri dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate, anche forniti, per obbligo di legge, da altri soggetti;
- con dati in possesso di altri organismi (quali, ad esempio, la Camera di commercio).

Titolari del trattamento

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia delle Entrate, e gli intermediari assumono la qualifica di "titolari del trattamento dei dati personali" quando tali dati entrano nella loro disponibilità e sono il loro diretto controllo. In particolare sono titolari:

- il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, presso i quali è conservato ed archiviato in formato elettronico l'elenco dei responsabili;
- gli intermediari, i quali, ove si avvalgono della facoltà di nominare dei responsabili, devono rendere noti i dati identificativi agli interessati.

Responsabili del trattamento

I "titolari del trattamento" possono considerarsi i soggetti nominati "responsabili". In particolare, l'Agenzia delle Entrate si avvale della Sogei S.p.A., quale responsabile esterno del trattamento dei dati, in quanto portatore tecnologico cui è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria.

Diritti dell'interessato

Presso il titolare o i responsabili del trattamento l'interessato, in base all'art. 7 del D.Lgs n. 196/2003, può accedere ai propri dati personali per verificarne l'esattezza o, eventualmente, per correggerli, aggiornarli nei limiti previsti dalla legge, ovvero anche per cancellarli od opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione di legge. Tali diritti possono essere esercitati mediante richiesta rivolta a:

- Ministero dell'Economia e delle Finanze, Via XX Settembre 97 - 00187 Roma;
- Agenzia delle Entrate, Via Cristoforo Colombo n.426 e/d - 00145 Roma.

Consenso

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetti pubblici, non devono acquisire il consenso degli interessati per poter trattare i loro dati personali. Gli intermediari non devono acquisire il consenso per il trattamento dei dati personali, in quanto il loro conferimento è obbligatorio per legge. La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

100

100% 90% 80% 70% 60% 50% 40% 30% 20% 10% 0%

1000

SEZIONE I
ALTRE ATTIVITÀ ESERCITATE

Riferire la parola "A" in caso di corrispondenza di nessun valore.
 Riferire la parola "C" in caso di corrispondenza di almeno di un valore.

ALPHABETICO
PER CLASSE VINCENDO ESERCITAZIONE
E ATTIVITÀ E/O CONSERVARE
LE SCOPERTE CONSERVARE

Scrivere la parola "A" in caso di affermazione di verità sulla
Scrivere la parola "V" in caso di affermazione di falsità sulla

COODICE FISCALE

Pagina n. _____

QUADRO H
PRESUNZIONE DI
CESSIONE - RAPPORTO
DI RAPPRESENTANZA
ART. 1, COMMA 4,
D.P.R. N. 441/1997

NATURALITÀ O CODICE FISCALE DEL RAPPRESENTANTE

QUADRO I
ALTRE INFORMAZIONI
IN SEDE
DI INIZIO ATTIVITÀ

Dati relativi all'attività
esercitata all'inizio
dell'attività

Dati relativi all'attività
esercitata

ALLEGATI

**QUADRI COMPILATI
E FIRMA DELLA
DICHIARAZIONE**

Il sottoscritto dichiara di aver compilato i seguenti quadri:

A B C D E F G H I

(Bastare)

Forza
Pagina

DATA

COODICE FISCALE

FIRMA DEL DICHIARANTE

DELEGA

Il sottoscritto

delega il Sig.

nota di

il

si presenta in sua vece il presente modello

DATA

FIRMA DEL DICHIARANTE

**IMPEGNO ALLA
PRESENTAZIONE
TELEMATICA**

**RISERVATO
ALL'INTERMEDIARIO**

Codice fiscale dell'intermediario

N. protocollo affetto da C&F

Impegno a presentare per via telematica la dichiarazione predisposta dal contribuente

Impegno a presentare per via telematica la dichiarazione del contribuente predisposta dal soggetto che la trasmette

Data dell'impegno

FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

Grazie per l'attenzione!