

QUADRO AC – 2012: Novità e conferme

Chiuso l'anno 2011, è tempo per organizzare e preparare i documenti utili per la redazione della dichiarazione dei redditi relativa a detta annualità.

E proprio nell'operazione di raccolta dati e documenti, dobbiamo prestare particolare attenzione, se amministriamo condomini, ad un quadro che, ormai da anni, rappresenta un insieme di incertezze, dubbi e preoccupazioni varie: il modello di riferimento è l'AC.

Ormai abbiamo assimilato il fatto che l'amministratore condominiale, in carica al 31/12, dovrà allegare alla propria dichiarazione dei redditi tanti quadri AC quanti sono i condomini amministrati.

Altrettanto noto è anche il fatto che in questo modello vanno inseriti i totali pagati a fornitori per prestazione di servizi, attraverso contratti d'appalto e d'opera, per prestazioni professionali, attraverso mandati specifici, ad esclusione dei contratti di somministrazioni.

Gli importi devono essere cumulativi per fornitore, con esclusione dei totali non superiori ad € 258,23.

Si ricorda, inoltre, che vanno comunque esclusi tutti i pagamenti a fronte di fatture alle quali è stata applicata una ritenuta di acconto da parte dell'amministratore. Questa puntualizzazione si rende necessaria per evidenziare il fatto che, se la fattura è stata pagata dal condominio, ma la ritenuta di acconto è stata effettuata da altro ente (Banca o Posta), come per esempio nelle ristrutturazioni edili, quella fattura va comunque inserita nel quadro AC dell'Amministratore.

Una ulteriore precisazione si rende necessaria in relazione a quei condomini composti da + o – di quattro condomini e con la nomina o meno di un amministratore:

- Condomini con – di quattro condomini, i quali hanno comunque eletto un amministratore: questi ha l'obbligo della redazione e presentazione del modello AC
- Condomini con + di quattro condomini, ove sussiste l'obbligo della nomina dell'amministratore e che, nonostante la norma, questi non è stato eletto: permane l'obbligo del modello AC, a carico di tutti i condomini o anche di uno solo di essi
- Condomini con – di quattro condomini, i quali, non avendone l'obbligo, non hanno eletto l'amministratore: non sussiste l'obbligo della redazione del modello AC.

NOVITA' 2012

Ricordando che dal 14/5/2011 non vi è più l'obbligo di inviare al Centro Operativo di Pescara la comunicazione preventiva diretta all'ottenimento dell'agevolazione del 36%, i dati in essa previsti vengono trasferiti proprio nel quadro AC dell'Amministratore.

Pertanto, i dati identificativi dell' immobile oggetto di ristrutturazione con richiesta dell' agevolazione fiscale dovranno essere inseriti in tre righe di detto quadro:

- Sezione I: saranno inseriti i dati identificativi del condominio su cui sono state effettuate le opere oggetto dell' agevolazione;
- Sezione II: Dati catastali del condominio stesso;
- Sezione III: i dati relativi ai diversi fornitori per il pagamento dei vari servizi

Se, per lo stesso condominio, non è sufficiente un solo quadro AC, i successivi dovranno riportare comunque i dati identificativi dello stesso .

NOTA BENE: la numerazione di detti quadri AC, dovrà essere progressiva nella sua totalità e non quindi riferita ad un solo condominio.

Esempio:

- l' Amministratore compila tre quadri AC di un foglio ciascuno, per i tre condomini amministrati: la numerazione è, ovviamente, da 1 al 3;
- l' Amministratore compila sempre tre quadri AC, ma il primo si compone di 2 fogli e il terzo di tre fogli: la numerazione va dall' 1 al 6 (1-2 per il primo condominio, 3 per il secondo, 4-5-6 per il terzo).

Se i lavori di ristrutturazione si riferiscono a lavori antecedenti il 14/5/2011 e per i quali era stata inviata, perché ancora vigente, la comunicazione a Pescara, i dati catastali non sono richiesti.

I dati catastali, se da evidenziare, risultano ancora inesistenti, gli stessi vanno sostituiti dagli estremi della domanda di accatastamento.

Se questa sezione II del quadro AC risulta compilata, conseguentemente, dovranno essere compilati i righi relativi alla quantificazione della detrazione fiscale nella dichiarazione personale di ogni singolo condomino.

- Se modello 730/2012: i righi interessati sono E51/ E52 della sez. III B;
- Se modello Unico/2012: i righi sono RP51 /RP54 della sez. II B;

SPECIFICHE sulla Sezione II del quadro AC

Tale sezione (dati catastali del condominio oggetto di ristrutturazioni finalizzate all' agevolazione fiscale del 36%), richiede alcuni codici particolari:

- Codice Comune: ogni Comune ha il proprio ed è composto da 4 o 5 caratteri
- Accatastamento: T, se l' immobile risulta ancora al catasto terreni, U, se, viceversa, risulta inserito al catasto edilizio urbano
- Riferimento: I, se l' intervento è riferito all' intero immobile, P nel caso di porzione di esso

- Sez. urbana, foglio, particella e subalterno (nei relativi righi): occorre inserire i dati così come risultano dalla scheda catastale. Nel caso di sistema tavolare, inserire il codice del “comune catastale”.

PARTICOLARITA': Si ripete ancora una volta che il quadro AC deve essere compilato dall' Amministratore in carica al 31/12, specificando che a nulla vale il fatto che lo stesso sia stato nominato durante l' anno di riferimento o che, sempre lo stesso, sia stato sostituito nell' anno successivo. Il quadro AC è unico e non può essere “spezzettato” tra più soggetti.

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE