

La Posta di Fiscooggi

Attività di amministratore di condominio

Quali sono gli obblighi Irpef e Iva che gravano sull'attività di amministratore di condominio?

P. Varesotti

risponde **Antonina Giordano**

La persona fisica che ricopre l'incarico di amministratore di condominio svolge un'attività di lavoro autonomo. Per avviare l'attività, l'amministratore deve richiedere la partita Iva entro 30 giorni dall'inizio della stessa utilizzando, se si tratta di persona fisica, il modello AA9/11 che si può prelevare gratuitamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate. Il codice attività da indicare è il 68.32.00 - Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi.

Ai fini della corretta individuazione degli adempimenti fiscali da porre in essere da parte dell'amministratore di condomini in materia di imposte sui redditi e Iva, se l'attività viene svolta:

- in maniera sistematica, abituale e organizzata, il reddito percepito 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)
- in forma abituale contemporaneamente con l'esercizio di altra attività professionale (ad esempio, l'architetto che esercita anche attività di amministrazione condominiale), l'attività di amministratore, al pari dell'altra attività, genera reddito di lavoro autonomo e anche in tal caso si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva
- in via continuativa da un soggetto non esercente arti o professioni, senza vincolo di subordinazione, senza impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica prestabilita (ad esempio, il condòmino che si occupa della gestione del proprio stabile), l'attività genera reddito assimilato a quello di lavoro dipendente e, ai relativi compensi, si applicano le regole di tassazione proprie del reddito di lavoro dipendente e non c'è alcun obbligo ai fini Iva in quanto l'attività è esclusa dal campo Iva
- da società di persone o di capitali, nominate amministratori con rappresentanza del condominio, il reddito che le stesse percepiscono è qualificato come reddito d'impresa e si applicano gli obblighi previsti dalle disposizioni Iva.

8 Agosto 2012

URL: <https://www.fiscooggi.it/posta/attivita-amministratore-condominio>