



**Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Roma – Sede Nazionale**

COSTITUZIONE del CAF di ANACI

Da oltre dieci anni, più precisamente dall'entrata in vigore della Legge 27/12/1997 n. 449 (Finanziaria 1998), il condominio è diventato sostituito d'imposta ed è tenuto ad osservare tutti gli obblighi di legge previsti a tale riguardo dal D.P.R. 29/09/1973 n. 600 (quali trattenere gli importi sui compensi dei lavoratori dipendenti e di quelli autonomi a titolo di ritenute d'acconto; procedere ai relativi versamenti; predisporre le certificazioni d'acconto; redigere e presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta Modello 770).

Adempimento che di fatto ricade in capo all'amministratore condominiale quale legale rappresentante del medesimo. La situazione è diventata poi ulteriormente più gravosa con la Legge 296 del 27 dicembre 2006 (Finanziaria 2007) che ha introdotto una tipologia di ritenuta d'acconto che trova applicazione solo ed esclusivamente in ambito condominiale la cosiddetta ritenuta del 4% da applicarsi *"sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere e servizi"*.

Entro il 31 marzo siamo chiamati ad affrontare l'invio del modello 770 comprensivo anche delle ritenute d'acconto del 4%.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che la gestione fiscale del condominio ha acquisito e va acquisendo un ruolo di sempre maggior rilievo nell'ambito dell'attività di amministratore di condominio.

Va poi considerato che per la dichiarazione dei sostituti d'imposta è stata soppressa già dall'anno 2000 la possibilità di consegnare il modello cartaceo limitando la presentazione solo tramite il canale telematico.

Sennonché l'amministratore di condominio non risulta inserito nell'alveo dei professionisti abilitati alla suddetta trasmissione telematica come per contro ad esempio i dottori ed i ragionieri commercialisti, i consulenti del lavoro, i CAF (ex art. 3, comma 3, del D.P.R. n. 322 del 1998 successivamente modificato dal D.P.R. 435 del 2001). Conseguenza di tutto questo è che allo stato attuale l'amministratore non può inviare i 770 da lui compilati e relativi ai condomini da lui amministrati. Pertanto, dopo avere elaborato e predisposto le dichiarazioni in argomento, si vede costretto a rivolgersi ad altro professionista appartenente ad una delle categorie abilitate o a richiedere un'abilitazione specifica per ogni singolo condominio con una procedura piuttosto macchinosa. Per dare una risposta a tutte le esigenze fiscali che fanno capo al condominio e non solo la soluzione individuata da tempo da ANACI e per la quale si è adoperata in questi anni è stata quella di realizzare un proprio CAF (Centro di Assistenza Fiscale).

Obiettivo che è stato possibile perseguire partecipando alla costituzione avvenuta in data 8 novembre 2007 della società **"CAF Lavoro e Fisco Srl"**. Società che in data 23 aprile 2008 con provvedimento n. 2008/28262 ha ottenuto dalla Direzione Regionale del Lazio dell'Agenzia dell'Entrate l'autorizzazione ad esercitare l'attività di assistenza fiscale.

Sottolineiamo la notevole importanza di aver raggiunto questo traguardo che ci permette di svolgere per tramite dell'**ANACI Italia Servizi Srl** (in qualità di Società di Servizi convenzionata con il **CAF LAVORO E FISCO Srl**) tutte le attività riservate ai CAF aprendo presso le sedi Provinciali interessate unità locali in grado di svolgere la funzione di un vero e proprio punto CAF, ma anche tutti gli Associati ANACI, professionisti, potranno sottoscrivere un mandato professionale con rappresentanza con la società di servizi ANACI ITALIA SERVIZI e svolgere per nome e per conto del CAF LAVORO E FISCO e della Soc. Servizi e sotto il loro controllo e vigilanza, le attività di assistenza fiscale **730, RED, ISEE, ICI, UNICO PF, DETRAZIONI** e l'assistenza alla compilazione dei modelli di autocertificazione ISEE per le prestazioni sociali, ANF e MAT ISEEU per le Università, il Bonus famiglia, la Social card, il Bonus energetico e così via, ai lavoratori dipendenti e pensionati nei condomini.

Gli associati ANACI, una volta predisposte le varie dichiarazioni, potranno produrre il relativo file telematico ministeriale del 770 ed inviarlo al CAF LF di ANACI per l'invio telematico (**Contratti di locazione, 770, F24, Unico ecc.**). Quest'ultimo, in collaborazione con ANACI Italia Servizi, svolgerà poi tutte le fasi di accettazione, verifica, diagnostica, collazione, autentica e trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate.

ANACI ITALIA SERVIZI Srl - 00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212

Tel: 06/3214963 – 3215399 - Fax: 06/3217165 - E-MAIL: info@anaci.it - Partita I.V.A.: 08368271006