



Diritto tributario

L'Amministratore di Condominio essere anche titolare o socio di una Agenzia Immobiliare?

La risposta è **SI'**

MA.....

a condizione che l'attività di amministratore non sia assimilabile a un'attività imprenditoriale con obbligo d'iscrizione nel registro delle imprese.

Ciò significa, in concreto, che il mediatore immobiliare non potrà avere, a supporto dell'attività di amministratore, linee telefoniche dedicate, attrezzature informatiche e personale.

È questa l'ultima interpretazione che il Ministero dello Sviluppo Economico (Mise), con il protocollo 2447 del 12 gennaio 2015, ha dato di una questione a lungo dibattuta.

Si tratta di stabilire se è applicabile l'articolo 5 comma 3 della legge 39 del 1989 così come modificata dalla legge 57/2001.

La Camera di Commercio ha ritenuto l'attività di amministratore un'attività professionale e imprenditoriale a tutti gli effetti, incompatibile, pertanto, secondo le disposizioni legislative, con quella di mediatore immobiliare.

Nel protocollo del gennaio 2015 il Mise aveva sancito l'incompatibilità tra la professione di mediatore immobiliare e quella di amministratore di condominio, *“salvo che quest'ultima non fosse svolta «saltuariamente o a titolo di passatempo”*.

In questo caso l'attività di amministratore, non potendo definirsi imprenditoriale, non era soggetta all'obbligo d'iscrizione al registro delle imprese.

Era al contrario vietata ogni attività esercitata con *“un'organizzazione anche minima di mezzi, al fine di trarne un utile, svolta con criteri di professionalità”*.

Con l'intervento del 2015 il Ministero dello Sviluppo Economico ha raggiunto una sintesi delle precedenti posizioni: ***“...il mediatore immobiliare può svolgere l'attività di amministratore condominiale, purché non si tratti di vera e propria attività d'impresa...”***

Il Ministero compie però un decisivo passo in avanti laddove, fugando ogni dubbio, dichiara che:

“...tenuto conto che l'amministratore di condomini ha una qualificazione pluridimensionale a seconda delle fattispecie, laddove venisse accertato l'esercizio dell'attività in modo professionale ed abituale, ovvero imprenditorialmente, questa sarebbe incompatibile con l'esercizio dell'attività di agenti di affari in mediazione....”

Ne discende dunque, inequivocabilmente, l'incompatibilità tra l'attività di intermediazione e l'attività di amministrazione condominiale, quando quest'ultima venga esercitata in forma di impresa.