

La novità, in vigore dal 1° gennaio, è stata illustrata dall'Agenzia delle entrate con circolare n. 7/07

# Condomini con obbligo di ritenuta

## Gli amministratori verseranno il 4% del compenso allo stato

DI DANIELE CIRIOLI

Lavorare per un condominio comporta, adesso, l'obbligo di anticipare il 4% dei compensi allo stato, a titolo di acconto sulle future imposte dovute (Irpéf o Ires). La novità, in vigore dal 1° gennaio, è stata introdotta dalla legge n. 296/2006 (la Finanziaria 2007) e illustrata dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 7/2007. In sostanza, i condomini (ma, praticamente, gli adempimenti li dovranno svolgere gli amministratori), all'atto del pagamento di fatture relative a lavori interessanti l'edificio, dovranno trattenere un 4% dell'importo e versarlo all'erario a titolo di acconto delle imposte Irpéf o Ires dell'impresa che ha effettuato i lavori. L'obbligo scatta esclusivamente nei confronti di imprese e non anche dei professionisti, che restano assoggettati alla ritenuta ordinaria del 20%. Il nuovo adempimento rappresenta un'occasione in più che obbliga i condomini alla certificazione delle ritenute, nonché alla dichiarazione dei sostituti d'imposta (il modello 770).

La novità  
in Finanziaria

La novità, come accennato, è stata introdotta dall'ultima manovra finanziaria. L'articolo 1,

comma 43, della legge n. 296/2006, in particolare, ha introdotto l'articolo 25-ter nel dpr n. 600/1973 che disciplina il nuovo obbligo, per il condominio, di operare una ritenuta anche sui corrispettivi dovuti in relazione ad alcune prestazioni di opera o servizi.

I soggetti  
obbligati

Stando alla lettera della norma, il soggetto obbligato a operare la nuova ritenuta è il «condominio quale sostituto di imposta». L'obbligato, dunque, è da considerarsi il condominio in quanto tale, anche se il soggetto normalmente incaricato (dal condominio stesso) a porre in essere gli adempimenti correlati alle funzioni di sostituto di imposta è l'amministratore (ministero delle finanze, circolare n. 204/2000). E ciò sia nel caso in cui la figura dell'amministratore sia prevista per legge (condominio con più di quattro condomini), sia nel caso derivi solamente dall'esercizio di una facoltà (condominio con non più di quattro condomini) e indipendentemente dalla veste giuridica (persona fisica, società di persone, di capitali ecc.). Nel caso specifico di condominio con non più di quattro condomini, in mancanza della nomina di un amministratore, le ritenute do-

vranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini.

L'obbligo alla ritenuta ricade anche sul «supercondominio» (si configura nell'ambito di un complesso immobiliare composto da più edifici ognuno dei quali costituito, di norma, in condominio), e sul condominio parziale.

Quando è dovuta  
la ritenuta

La nuova ritenuta deve essere applicata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto effettuate nell'esercizio di impresa, ovvero nell'esercizio di attività commerciali non abituali.

Sul punto, l'Agenzia delle entrate (circolare n. 7/2007) ritiene che la norma trova applicazione per le prestazioni convenute nei contratti d'opera in generale e, in particolare, nei contratti che comportano l'assunzione, nei confronti del committente (in tal caso il condominio), di un'obbligazione avente a oggetto la realizzazione, dietro il pagamento di un corrispettivo, di un'opera o servizio, nonché l'assunzione diretta, da parte del prestatore d'opera, del rischio connesso con l'attività, svolta senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente (il condominio).

In base a tali indicazioni, devono ritenersi assoggettate a ritenuta, a titolo esemplificativo, le prestazioni eseguite per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero per l'esecuzione di attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio.

Per contro, invece, devono ritenersi esclusi dal campo di applicazione della ritenuta i corrispettivi dovuti in base a contratti diversi da quelli di opera, quali per esempio i contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito.

La nuova ritenuta, inoltre, non si applica ai corrispettivi pagati per forniture di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene.

Altresì sono esclusi dall'applicazione della nuova ritenuta i corrispettivi di prestazioni d'opera riconducibili ad attività di lavoro autonomo anche occasionale (per esempio prestazioni rese da ingegneri, architetti, geometri), poiché la disciplina normativa fa esplicitamente riferimento a prestazioni svolte nell'esercizio di impresa o di attività commerciale non abituale.

I corrispettivi di tali prestazioni, anche quando pagati dal condominio, restano assoggettati alla ritenuta ordinaria del 20% sui redditi di lavoro autonomo, anche occasionali. (riproduzione riservata)



## I dati indicati nel 770

Il nuovo adempimento è entrato in vigore il 1° gennaio 2007. Poiché trova applicazione «all'atto del pagamento» dei corrispettivi, la ritenuta d'acconto del 4% deve essere operata sui pagamenti effettuati a partire dalla predetta data, indipendentemente dal momento (data) di effettuazione delle prestazioni o di emissione della relativa fattura. Peraltro, poiché l'obbligo di operare la ritenuta è ancorato «all'atto del pagamento», ne deriva che sussiste a prescindere dall'assolvimento o meno dell'obbligo di emettere fattura (si pensi, per esem-

pio, alle prestazioni occasionali) ovvero a prescindere dalla valorizzazione e dalla indicazione in fattura della ritenuta medesima. Inoltre, la ritenuta va operata indipendentemente dall'importo del pagamento effettuato e dall'imputazione del pagamento stesso ad acconto o saldo del corrispettivo complessivamente pattuito o dovuto.

Ai fini del versamento della nuova ritenuta, si applica la disciplina già in vigore. Pertanto, anche per tale ritenuta trovano applicazione le disposizioni in materia di versamento diretto, versamento unitario, compensazione e versamento entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata la ritenuta stessa. Per il versamento effettuato tra-

mite modello F24 devono essere utilizzati i codici tributo 1019 (per i percipienti soggetti passivi dell'Irpef) e 1020 (per i percipienti soggetti passivi dell'Ires).

I dati riguardanti le nuove ritenute effettuate al 4% e quelli del relativo versamento andranno indicati nella dichiarazione dei sostituti di imposta che il condominio è tenuto a presentare (modello 770). Il condominio, inoltre, deve provvedere al rilascio alle imprese interessate della certificazione unica attestante l'ammontare delle somme e valori corrisposti nonché la relativa causale e l'ammontare delle ritenute operate. Tutti gli obblighi, evidentemente (effettuare la ritenuta, presentazione del modello 770, certificazione delle ritenute), an-

che se gravano sul condominio in quanto tale, devono essere adempiuti dall'amministratore in carica pro-tempore.

### L'adempimento ai raggi x

<b>In cosa consiste</b>	Il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve operare una ritenuta fiscale all'atto del pagamento di fatture relative a prestazioni di opere o servizi
<b>Le attività soggette a ritenuta</b>	Il condominio deve operare la ritenuta in tutte le prestazioni relative a contratti di appalto effettuate nell'esercizio di impresa o di attività commerciali non abituali. Sono escluse, invece, le prestazioni riconducibili ad attività di lavoro autonomo professionale
<b>Quando la ritenuta è dovuta</b>	A titolo esemplificativo, la ritenuta è dovuta per le prestazioni di: <ul style="list-style-type: none"><li>• manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale;</li><li>• manutenzioni o ristrutturazione degli impianti elettrici o idraulici;</li><li>• attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio</li></ul>
<b>Quando la ritenuta non è dovuta</b>	A titolo esemplificativo, la ritenuta non è dovuta per le prestazioni di: <ul style="list-style-type: none"><li>• somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili;</li><li>• assicurazione;</li><li>• trasporto e deposito;</li><li>• attività accessorie (posa in opera) rispetto alla cessione del bene;</li><li>• prestazioni di lavoro autonomo</li></ul>
<b>Quanto pesa la trattenuta fiscale</b>	La ritenuta fiscale, che va trattenuta sul totale dovuto in fattura per essere versata all'erario, è di misura fissata al 4%
<b>Chi effettua la ritenuta</b>	Il soggetto obbligato a effettuare la ritenuta è il condominio in quanto tale; normalmente, tuttavia, è il soggetto incaricato dal condominio a gestire le ordinarie attività (l'amministratore, insomma), a porre in essere i relativi adempimenti. Se non c'è un amministratore (quando il condominio è fino a quattro condomini), la ritenuta andrà effettuata da uno qualunque dei condomini
<b>Quando si effettua la ritenuta</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La ritenuta è applicata all'atto del pagamento dei corrispettivi (delle fatture), indipendentemente dalla data di effettuazione delle prestazioni oggetto del pagamento o dalla data di emissione della fattura</li><li>• La ritenuta va applicata, sempre all'atto del pagamento, a prescindere anche dalla sussistenza e/o dall'assolvimento dell'emissione della fattura (è il caso, per esempio, di prestazioni occasionali)</li><li>• La ritenuta va applicata, sempre all'atto del pagamento, a prescindere dalla sua effettiva valorizzazione e indicazione in fattura</li></ul>
<b>Quando si versa la ritenuta</b>	Il condominio versa all'erario la ritenuta effettuata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui ha operato la ritenuta medesima
<b>Il modello F24</b>	Per il versamento tramite modello F24 si utilizzano i seguenti codici tributi: <ul style="list-style-type: none"><li>• 1019, per i percipienti soggetti passivi dell'Irpef</li><li>• 1020, per i percipienti soggetti passivi dell'Ires</li></ul>