

Informativa per la clientela di studio

N. 01 del 02.01.2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Il condominio e la ritenuta sui lavori

*L'attribuzione della figura di sostituto d'imposta in capo al **condominio** prevede per lo stesso il sorgere di alcuni obblighi. L'amministratore, per conto del condominio, deve effettuare e versare le ritenute sui compensi e sui corrispettivi erogati ai lavoratori dipendenti (portiere dello stabile o incaricato delle pulizie), ai lavoratori autonomi (prestazioni, anche occasionali, di ingegneri, geometri, commercialisti, avvocati, o dell'amministratore di condominio), per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o di servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio d'impresa.*

Premessa

Il condominio dal 1° gennaio 1998, ha assunto la qualificazione di **sostituto d'imposta**, e in particolare, lo stesso è obbligato all'atto del pagamento dei compensi dei lavoratori dipendenti (come il portiere), ad effettuare una ritenuta di acconto ai fini Irpef con diritto di rivalsa. Lo stesso obbligo è previsto per i compensi corrisposti ai lavoratori con redditi assimilati al lavoro dipendente, ovvero per i compensi corrisposti ai lavoratori autonomi. In quest'ultimo caso la ritenuta è stabilita in ragione del 20% dei compensi erogati.

La ritenuta deve essere altresì operata sui compensi spettanti all'amministratore e corrisposti in virtù del mandato che gli è stato conferito.

La legge attribuisce la qualità di sostituto d'imposta al Condominio e non all'amministratore, per tanto l'obbligo spetta al Condominio, il quale deve operare **una ritenuta del 4%** a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi per le prestazioni relative a contratti di appalto opere e servizi anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio d'impresa.

Cosa si assoggetta alla ritenuta

Attualmente **si assoggettano a ritenuta** a titolo esemplificativo le seguenti prestazioni:

- ✎ manutenzioni murarie, idrauliche ed elettriche;
- ✎ imbiancature e opere da fabbro;
- ✎ pulizia, spurgo e disinfestazione;
- ✎ manutenzione di ascensori, sistema antincendio, giardino, piscine ed altri impianti sportivi condominiali, cancelli automatici, apparecchi citofonici e video, sistemi di sorveglianza;
- ✎ manutenzione e conduzioni di centrali termiche, autoclave;
- ✎ verifica degli impianti dell'ascensore ed elettrico.

Cosa è escluso dalla ritenuta

Sono invece **esclusi** dall'applicazione della ritenuta i corrispettivi dovuti in dipendenza di:

- ✎ contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito;
- ✎ forniture di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assume **funzione accessoria** rispetto alla cessione dei beni;
- ✎ prestazioni d'opera riconducibili ad attività di lavoro autonomo anche occasionale come quelle rese da architetti ingegneri e geometri già assoggettate a ritenuta del 20 per cento;
- ✎ prestazioni rese da persone fisiche che si avvalgono dal regime agevolato per le nuove iniziative imprenditoriali a condizione che il condominio acquisisca agli atti la dichiarazione prevista dal relativo provvedimento di attuazione della legge stessa.

Termini e modalità

Le ritenute devono essere versate entro **il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stato effettuato il pagamento.**

Si deve utilizzare **il modello F24** con il **codice tributo**:

- **"1019"** per i percipienti soggetti passivi dell'Irpef;
- **"1020"** per i percipienti soggetti passivi dell'Ires.

Entro il **28 febbraio** dell'anno successivo a quello di pagamento dei compensi, il condominio deve rilasciare ai percipienti il **modello CUD** per i redditi di lavoro dipendente e assimilati e **le certificazioni delle ritenute fiscali** operate e versate relative agli altri redditi.

Successivamente, va presentata la dichiarazione del sostituto d'imposta **modello 770** secondo quanto previsto dall'articolo 4 del D.P.R. 322/1998.

Quando non vi è l'obbligo

In alcuni casi è possibile che il condominio, nonostante la qualificazione di sostituto d'imposta, **non sia più obbligato ad effettuare la ritenuta di acconto del 4%.**

L'eliminazione dell'obbligo trova fondamento in una disposizione contenuta **nella manovra d'estate 2010** e in una conseguente interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate.

L'articolo 25 del D.L. 78/2010, introduce a partire **dal 1° luglio 2010** l'obbligo a carico delle banche e delle poste italiane, **di effettuare una ritenuta del 10% a titolo di acconto** dell'imposta sul reddito, dovuta dai beneficiari con obbligo di rivalsa sui bonifici relativi ai pagamenti delle spese relative alle agevolazioni del 36% sugli interventi di recupero edilizio e del 55% sul risparmio energetico.

Successivamente la **manovra estiva 2011**, con l'articolo 23 comma 8 del D.L. 98/2011 ha ridotto con **decorrenza dal 6 luglio 2011** l'aliquota della ritenuta stabilendo **la nuova misura del 4%.**

La nuova ritenuta si applica ai pagamenti relativi ai bonifici disposti per:

- ✎ spese di interventi di recupero del patrimonio edilizio detraibili nella misura del 36% (**fino al 30 giugno 2013 nella misura del 50%**);
- ✎ spese per interventi relativi al risparmio energetico detraibili nella misura del 55% per cento;
- ✎ sui corrispettivi dovuti dai condomini per le prestazioni relative ai contratti di appalto di opere o di servizi;
- ✎ sui corrispettivi dovuti ai professionisti, in questo caso è prevista l'applicazione di una ritenuta della misura del 20%.

Il compito deve essere assolto dalla **banche e dagli uffici postali** che devono operare all'atto dell'accreditamento dai pagamenti, le ritenute d'acconto con obbligo di rivalsa ed effettuando il versamento utilizzando il modello F24.

La banca e la posta devono rilasciare la certificazione del sostituto d'imposta, nonché indicare nel modello 770 i dati concernenti pagamenti effettuati. L'adempimento è posto a carico della banca o della posta del soggetto beneficiari del bonifico e non di chi lo ordina.

Adempimenti del condominio

Rilascio del modello CUD	Entro il 28 febbraio dell'anno successivo al quello di riferimento, bisogna rilasciare il modello CUD.
Presentazione le modello 770	Entro il 31 luglio dell'anno successivo a quello di riferimento bisogna presentare il modello 770.
Comunicazione all'anagrafe tributaria	E' obbligatorio comunicare annualmente all'anagrafe tributaria con la presentazione del quadri AC del Modello Unico: ✎ l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio; ✎ l'elenco dei dati identificativi dei fornitori.
Comunicazione non dovuta	<u>La comunicazione all'anagrafe tributaria non è dovuta per:</u> ✎ forniture di acqua, energia elettrica e gas; ✎ servizi che hanno determinato il pagamento di compensi già assoggettati a ritenuta d'acconto; ✎ forniture di servizi rese da soggetti che singolarmente, nell'intero anno solare non abbiano superato l'importo complessivo di 258,23 euro.
Responsabilità solidale del condominio committente	Per evitare eventuali responsabilità in capo al condominio è opportuno acquisire dall'appaltatore uno dei tre seguenti documenti : ▪ modello F24 da cui risulti il regolare versamento dell'Iva e delle ritenute, scaduti alla data di pagamento del corrispettivo; ▪ attestazione di avvenuto adempimento degli obblighi fiscali; ▪ dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante a cura dell'appaltatore, l'avvenuto adempimenti degli obblighi fiscali.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✎