

Ritenute 4% dei condomini:
salta il limite dei 200 euro

Le ritenute del 4% sui corrispettivi effettuate dai condomini, per lavori di appalto e servizi nell'immobile, devono essere versate entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui le stesse sono state operate indipendentemente dall'importo del corrispettivo dovuto.

Salta il versamento cumulativo delle ritenute, entro la prima scadenza utile per la quale la somma dovuta raggiunga un importo superiore ai 200 Euro, introdotto dal maxi-emendamento al D.L. n. 7/2007 (Bersani-bis).

Finanziaria 2007
(L. n. 296/2006)

L'art. 1, comma 43, della Finanziaria 2007, inserendo l'art. 25-ter al D.P.R. n. 600/1973, ha introdotto **l'obbligo in capo ai condomini di trattenere una ritenuta d'acconto del 4% sui pagamenti effettuati a favore di soggetti che svolgono lavori di appalto nell'immobile a decorrere dal 1° gennaio 2007.**

Maxi-emendamento
Bersani
(D.L. n. 7/2007) e
successive
modifiche

Grazie ad un **emendamento al D.L. Bersani 30 gennaio 2007 n.7 sulle liberalizzazioni,** era stato previsto che i condomini provvedessero al versamento delle ritenute entro la prima scadenza utile per la quale la somma dovuta raggiungesse un importo superiore ai 200 Euro.

La **Legge 2 Aprile 2007, n. 40,** che ha convertito in legge, con modificazioni, il **D.L. n. 7/2007 (G.U. n. 77 del 2/04/2007- Supplemento Ordinario n. 91),** tuttavia, non contiene più la correzione governativa presentata in commissione all'art. 25-ter del DPR. n. 600/73.

Le ritenute, pertanto, devono essere versate entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui le stesse sono state operate indipendentemente dall'importo del corrispettivo dovuto.

Si riepilogano di seguito alcune delle precisazioni fornite dall'Agencia delle Entrate con la **Circolare n.7/E del 7 febbraio 2007**, nella quale vengono indicate le modalità e l'ambito applicativo della disposizione che qui ci riguarda .

**Soggetti obbligati
ad effettuare la
ritenuta**

Come noto, il nuovo art.25-ter del D.P.R. 600/1973, introdotto dall'art.1, comma 43, della legge 296/2006 (Finanziaria 2007), prevede che il Condominio, in qualità di sostituto d'imposta, debba operare una ritenuta del 4% a titolo d'acconto delle imposte sul reddito dovute dal percipiente, all'atto del pagamento di corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi, effettuate nell'esercizio d'impresa.

La ritenuta deve essere operata anche se i corrispettivi costituiscono redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente (ossia "redditi diversi", di cui all'art.67, comma 1, lett. i, del D.P.R. 917/1986).

Ambito oggettivo

Circa l'ambito soggettivo della nuova disposizione, l'Agencia delle Entrate, con la citata Circolare n.7/E/2007, precisa che **soggetto obbligato** ad effettuare la ritenuta d'acconto del 4% è "**il condominio in quanto tale**", a prescindere dalla nomina, obbligatoria o facoltativa, dell'amministratore ed indipendentemente dalla veste giuridica assunta dallo stesso (persona fisica, società di persone, di capitali, etc.).

La ritenuta, pertanto, deve essere operata:

- dall'**amministratore**, laddove nominato per obbligo (condominio con più di quattro condomini) o facoltativamente (condominio con non più di quattro condomini);
- da **uno qualunque dei condomini**, in mancanza di nomina di un amministratore (condominio con non più di quattro condomini).

Come precisato dall'Amministrazione Finanziaria, inoltre, **obbligati** ad effettuare la ritenuta sono anche:

- il cosiddetto "**supercondominio**", che si configura nell'ambito di un complesso immobiliare composto da più edifici (ciascuno dei quali è di norma costituito in condominio), caratterizzato dalla presenza di cose, servizi ed aree comuni cui siano applicabili le norme sul condominio (*cf. Cass civ. sez. II, 18 aprile 2005, n. 8066*);

- il “**condominio parziale**”, che rileva nell’ipotesi di gestione separata di un bene che, per obiettive caratteristiche funzionali, è destinato al servizio e/o al godimento di una parte soltanto dell’edificio in condominio (cfr. Cass.Civ., sez.II, 18 aprile 2005, n. 8066; Cass.Civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8136).

In tali ipotesi, ove sia ravvisabile una gestione autonoma delle parti interessate tale da richiedere adempimenti nettamente separati da quelli assolti dal condominio generale, il “*supercondominio*” e il “*condominio parziale*” rilevano come distinti sostituti d’imposta ed hanno, tra l’altro, l’obbligo di richiedere un proprio codice fiscale.

Soggetti esclusi

Sono, invece, **escluse** dall’ambito applicativo della nuova disposizione le **comunioni ereditarie** sugli immobili e, in generale, le **comunioni su immobili in cui una pluralità di soggetti è indistintamente proprietaria** di tutto lo stabile (cosiddette “*comunioni pro-indiviso*”).

Ambito oggettivo – contratti interessati

In merito all’ambito oggettivo, l’Agenzia delle Entrate ritiene che la ritenuta debba applicarsi sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti che comportano l’assunzione, nei confronti del committente, di un’obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, dietro 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.

Pertanto, la ritenuta interessa sia i **contratti di appalto** che i **contratti d’opera**, aventi ad oggetto, ad esempio, interventi di manutenzione o ristrutturazione dell’edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero l’esecuzione di attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell’edificio.

L’Agenzia include, inoltre, il **contratto di servizio energia**, di cui all’art.1, comma 1, lett. p) del D.P.R. 412/1993, che regola l’erogazione di beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell’energia, di sicurezza e salvaguardia dell’ambiente, compresa anche la manutenzione degli impianti, provvedendo, comunque, al miglioramento del processo di trasformazione dell’energia.

Diversamente, sono **esclusi** dall'applicazione della ritenuta i corrispettivi relativi a:

- **forniture di beni con posa in opera**, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene;
- **contratti di somministrazione** di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito.

Non sono inoltre interessati dalla ritenuta del 4% i corrispettivi riconducibili ad attività di lavoro autonomo anche occasionale (ad esempio prestazioni rese da ingegneri, architetti, geometri), in quanto assoggettati alla ritenuta del 20% ai sensi dell'art.25 del D.P.R. 600/1973.

Decorrenza

Posto che la norma in commento trova applicazione "*all'atto del pagamento*" dei corrispettivi, l'Agenzia precisa che la ritenuta deve essere operata sui **pagamenti effettuati a partire dal 1° gennaio 2007, indipendentemente** dalla data di effettuazione delle prestazioni o dalla **data di emissione della relativa fattura** e a prescindere dall'indicazione in quest'ultima della ritenuta medesima).

La ritenuta, inoltre, deve essere operata **indipendentemente dall'importo del corrispettivo dovuto.**

Come versare

Si ricorda, infine, che la ritenuta va versata all'Erario, utilizzando il modello F24, **entro il 16 del mese successivo** al mese di pagamento della fattura con i seguenti **codici tributo**:

- ⇒ **"1019"** - Ritenute del 4% operate dal condominio quale sostituto d'imposta a titolo di acconto dell'**IRPEF** dovuta dal percipiente;
- ⇒ **"1020"** - Ritenute del 4% operate all'atto del pagamento da parte del condominio quale sostituto d'imposta a titolo di acconto dell'**IRES** dovuta dal percipiente.

In sede di compilazione del modello F24, i predetti codici dovranno essere esposti nella sezione "*Erario*", indicando nella colonna "*anno di riferimento*" l'anno d'imposta cui le ritenute si riferiscono, espresso nella forma AAAA.