

## Condominio e Fisco La nuova ritenuta fiscale sugli appalti

**Autore:** Rezzonico Silvio

**In:** Diritto civile e commerciale

Gestire un condominio era, fino a pochi anni fa, cosa da poco: in molti stabili ci pensava spesso uno dei proprietari del palazzo, in genere un pensionato con un po' di tempo libero.

Non è più così: ogni anno che passa spuntano nuovi obblighi, burocratici, fiscali, contributivi, di norme tecniche sulla sicurezza e sul risparmio energetico.

L'ultimo venuto l'ha introdotto la Finanziaria 2007: si tratta della cosiddetta "ritenuta fiscale sugli appalti condominiali". In buona sostanza si tratta di trattenere sulle fatture di tutte le opere e i servizi a favore del condominio il 4% dell'importo. Questa cifra andrà poi direttamente versata al Fisco. La ritenuta del 4% si aggiunge a un'altra, stavolta del 20%, messa in campo dalla Finanziaria del 1998, che sempre il condominio deve trattenere sulle buste paga o sulle fatture di chi presta un lavoro a favore del condominio, per esempio il portiere, il giardiniere, l'amministratore, ma anche altri professionisti esterni (architetti, geometri, ingegneri eccetera).

La novità della Finanziaria è una buona occasione per ricordare tutti gli obblighi fiscali condominiali, non solo per aggiornare gli amministratori ma anche i proprietari degli immobili, che sono comunque responsabili del loro operato.

**Ritenute fiscali: cosa sono.** In sostanza la ritenuta è un anticipo sulle imposte dovute al Fisco, che non attende pazientemente di incassare le imposte sui redditi l'anno dopo che sono stati percepiti, ma vuole al più presto possibile una parte del denaro che gli è dovuto. Fatto sta che incassa questo anticipo non da parte di chi ha ricevuto il pagamento ma addirittura da parte di chi paga. Quest'ultimo è definito tecnicamente "sostituto d'imposta", perché si sostituisce alla persona che è pagata nel versare una parte delle imposte.

Quindi il condominio, dal 1998 in poi, è divenuto "sostituto d'imposta". Attenzione, però: è del condominio che parliamo, non dell'amministratore condominiale. Quindi è ciascun proprietario di un palazzo che deve pagare la ritenuta e, se non lo fa, è responsabile. Tant'è che il Fisco, se non riceve quanto gli è dovuto, può rivolgersi perfino a un solo condomino dello stabile e chiedergli tutta la cifra, comprensiva di interessi e sanzioni. Starà poi al malcapitato rifarsi sugli altri condomini per quanto devono pagare in rapporto alle

loro quote di proprietà e, se è il caso, far loro causa per riottenere quanto ha diritto di ricevere. Così il Fisco ha la sicurezza di incassare tutto quello che vuole, passando la patata bollente al più ricco o al più "legalista" tra i proprietari.

**Incarico ad altri.** Secondo il Fisco, comunque, resta l'amministratore il "soggetto normalmente incaricato" di operare la ritenuta, almeno dove dovrebbe per legge esistere, cioè negli stabili da cinque condomini in su (circolare 6 novembre 2000, n. 204). Resta però legittima una scelta diversa da parte del condominio stesso, per esempio quella di un consulente tributario o un commercialista.

Viceversa nei condomini fino a quattro condomini, in cui non si è inteso nominare un amministratore (cosa che resta sempre possibile fare), le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, "provvederà ad applicare le ritenute alla fonte, ad effettuarne i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta per le ritenute, i contributi e i premi assicurativi."

**Quali ritenute.** Dal 2007 sono di due tipi.

La prima è del 20%, e si applica a:

-

dipendenti del condominio (portiere,giardiniere);

-

prestazioni regolari da professionisti o comunque persone con partita Iva (amministratore condominiale, ingegneri, architetti, geometri che hanno fatto progetti o direzione lavori in appalti, avvocati che hanno lavorato per una causa);

-

prestazioni occasionali di tipo professionale (il caso tipico è il condomino che si presta a fare l'amministratore per il proprio palazzo, o esegue alcune delle sue funzioni).

La seconda è del 4% e si applica a tutti i contratti d'opera o d'appalto. In soldoni, si tratta di tutte le opere di cui il condominio ha bisogno da parte di imprese o artigiani. Quindi gli interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, l'esecuzione di attività di pulizia, la manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio.

Quindi sono soggetti a ritenuta quasi tutti i pagamenti fatti da un condominio, con l'eccezione di:

- a) i contratti di utenze (acqua, luce, gas, gasolio, telefono, pagamenti assicurativi e di servizi bancari);
- b) gli acquisti di materiale o anche apparecchi, non legati a una prestazione d'opera o comunque in cui la prestazione d'opera ha un carattere "accessorio", cioè secondario. Nessuna ritenuta, (ci mancherebbe...) per acquistare lampadine di ricambio, detersivi, stracci della polvere. Ma neanche per acquistare dal negozio vicino una serratura nuova al portone, perfino se è un addetto del negoziante a montarla (a patto che il costo della serratura sia superiore a quella della mano d'opera).

**Come versarle.** Le ritenute vanno versate tramite il modello F24 entro il 15 del mese per il mese precedente (termine che slitta al 16 o al 17 se il 15 è, rispettivamente, sabato o domenica). Va riportato un determinato codice tributo. Per il 20% di ritenuta può essere 1001 (salari e stipendi ai dipendenti), 1040 (prestazioni rese da professionisti con partita IVA), 1041 (prestazioni occasionali). Per il 4% è il 1019 (artigiani) oppure il 1020 (imprese). Non è finita, ci sono altri due obblighi. Il primo è spedire alla persona o società soggetta alla ritenuta una dichiarazione dei compensi assoggettati alla ritenuta stessa. Il secondo è compilare il modello 770 del condominio, al momento della presentazione della sua dichiarazione dei redditi del condominio stesso.

Ovviamente diamo queste indicazioni perché ciascun proprietario sia consapevole dei suoi obblighi, che quasi sempre demanderà da compiere a un professionista o un tecnico.

Ricordiamo che comunque il condominio deve essere titolare per legge di un apposito codice fiscale.

**Comunicazioni all'anagrafe tributaria.** La Finanziaria 1998 ha stabilito anche che gli amministratori sono tenuti a "comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori".

Il regolamento esclude della legge dalla comunicazione all'anagrafe:

- a) i dati relativi alle forniture di gas, elettricità e luce;
- b) i dati relativi ai servizi per cui il condominio deve operare la ritenuta d'imposta (per esempio ritenute sull'onorario dell'amministratore, su stipendio del portiere, su consulenze professionali, su appalti a imprese ed artigiani);
- c) le spese inferiori a 258,23 euro affrontate con un singolo fornitore.

Per le spese soggette a denuncia bisogna comunicare:

- nome, cognome, data e luogo di nascita e codice fiscale dell'amministratore;

- nome del condominio, indirizzo completo, codice fiscale del condomino;

- nome, cognome o eventuale ragione sociale del fornitore, codice e domicilio fiscale, importo della spesa complessiva nell'anno solare (per ciascun fornitore).

La circolare delle Finanze 6 novembre 2000, n. 204 chiarisce che, in mancanza di amministratore di condominio, questa comunicazione non è dovuta. L'obbligo di comunicare l'elenco dei fornitori ricade sull'amministratore che è in carica alla data del 31 dicembre dell'anno cui si riferisce l'elenco.

Si è chiarito anche che l'amministratore di diversi condomini non deve presentare distinte comunicazioni per ciascun palazzo, bensì un'unica comunicazione nella quale, si elencano, separatamente per ciascun condominio amministrato, i dati sopra elencati.

Infine la finanziaria 1998 ha stabilito che gli uffici possono richiedere agli amministratori di condominio negli edifici dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale (al limite anche copia del rendiconto di gestione). Le notizie e i dati non forniti, gli atti, i documenti, i libri e i registri non esibiti o non trasmessi in risposta agli inviti dell'ufficio, non possono essere presi in considerazione a favore del contribuente, ai fini degli accertamenti. Di ciò, l'ufficio deve informare il contribuente insieme alla richiesta.

### **Sostituti d'imposta: le sanzioni**

#### **Violazione**

#### **Sanzione**

Omessa presentazione dichiarazione sostituto d'imposta

Dal 120° al 240% dell'ammontare delle ritenute non versate, con minimo di 258 euro

Infedele dichiarazione (non tutto è stato dichiarato o è incompleto). Compensi, interessi e altri versamenti superiori a quelli dichiarati

Dal 100 al 200% dell'importo delle ritenute non versate. Minimo 258 euro

Versamento effettuato ritenute ma dichiarazione omessa

Se le ritenute non dichiarate sono state versate: sanzioni da 258 a 2.065 euro

Omessa effettuazione delle ritenute alla fonte

20% in più della soma non versata

Omesso o insufficiente versamento delle ritenute

30% dell'importo non versato

Mancanza di un nominativo del percipiente

51 euro a nominativo

**Altri obblighi fiscali del condominio.** Il condominio, tramite l'amministratore, deve far fronte anche ad altri obblighi fiscali, nei confronti del Comune. Elenchiamoli:

- a)  
pagare l'Ici sui locali comuni, se sottoposti all'imposta comunale sugli immobili perché accatastati separatamente (per esempio 'alloggio del portiere o il garage comune);
- b)  
versare l'eventuale tassa sul passo carraio, se prevista nel comune;
- c)  
versare la tassa d'occupazione del suolo pubblico, se si è costretti a montare delle impalcature sulla strada di pubblico passaggio (in genere se ne occupa l'impresa che gestisce i lavori);
- d)  
versare la tassa o il canone per i rifiuti per le parti comuni (in genere, quella per i singoli proprietari fa capo ad essi).

<https://www.diritto.it/condominio-e-fiscala-nuova-ritenuta-fiscale-sugli-appalti/>