

Nuovi obblighi del condominio quale sostituto di imposta 4%

Il Legislatore ha previsto nuovi obblighi ed oneri all'articolo 1, comma 43 della Legge n. 266/2007, Finanziaria 2007, che ha recepito ed interpretato l'art. 25-ter del D.P.R. n. 600/73. In precedenza, già la legge del 27/12/1997, n.449, c.d. collegato alla legge finanziaria 1998, aveva previsto che il condominio (e per esso l'amministratore), che eroga compensi a determinati soggetti (dipendenti, professionisti.....), poteva operare una ritenuta alla fonte a titolo di acconto.

Ricordiamo sempre, che l'art. 1, comma 43, della legge del 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), ha introdotto una integrazione all'art. 25-ter nel D.P.R. 29/09/1973, n. 600 al fine di disciplinare l'obbligo per il condominio di operare una ritenuta anche sui corrispettivi dovuti in relazione a talune prestazioni di opera o servizi, in quanto sostituto d'imposta ai sensi e per il disposto dell'art. 23, comma 1 dello stesso decreto.

Il suddetto articolo dispone: "Il condominio, quale sostituto di imposta, opera all'atto del pagamento una ritenuta del 4 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratto di appalto di opere e di servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa".

Così come prevede la circolare n. 7/E per i contratti interessati, la ritenuta si applica per prestazioni relative a contratti di appalto effettuate nell'esercizio di impresa, ovvero ad attività commerciali non abituali riferite al comma 1 dell'art. 67, lett. i, del T.U.I.R..

La siffatta conclusione porta, quindi, a comprendere e di conseguenza estendere, l'obbligo della ritenuta anche ai compensi corrisposti a fronte di prestazioni occasionali, ossia rese nell'ambito di attività non abituali e verosimilmente in assenza di organizzazioni complesse ed articolate.

Sono così, considerate assoggettate a ritenuta le prestazioni eseguite di manutenzioni o ristrutturazioni 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.

Non rientrano nella fattispecie, e quindi restano esclusi dall'applicazione, i corrispettivi previsti in base a contratti diversi da quelli di opera, quali ad esempio i contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito.

Il nuovo adempimento non deve ingannare: decorre a partire dal 1 gennaio 2007, così come prevede la legge finanziaria.

Questa nuova disposizione, così come indica la circolare, trova applicazione "all'atto del pagamento" dei corrispettivi dovuti. Quindi, volendo interpretare testualmente la norma, si presume che se una fattura è stata emessa nell'anno 2006 e nella stessa non è stata indicata la ritenuta d'acconto, il pagamento effettuato nel 2007, troverà applicazione la ritenuta. Si deduce, così, che, se anche non è indicata la ritenuta nella fattura, la stessa ritenuta deve essere pagata così come recita il comma 43- dell'art 1 (legge finanziaria per il 2007), ossia all'atto del pagamento.

La ritenuta d'acconto del 4 per cento deve avvenire, quindi, su tutti i pagamenti a partire dal 1 di gennaio 2007, indipendentemente dalla data di effettuazione delle prestazioni stesse o dalla data di emissione della relativa fattura. Come recita la circolare, l'obbligo di operare la ritenuta sussiste a prescindere dall'assolvimento o meno dell'obbligo di emettere fattura (si pensi alle prestazioni occasionali) ovvero a prescindere della indicazione in fattura della ritenuta medesima.

Nuovi obblighi del condominio quale sostituto di imposta 4%

La ritenuta deve essere operata indipendentemente dall'importo del pagamento effettuato e dall'imputazione del pagamento stesso ad acconto o saldo del corrispettivo dovuto.

Infine, ricordiamo che il versamento deve essere effettuato entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata la ritenuta.

Ad esempio la fattura è datata 4 marzo, la ritenuta va versata entro il 16 aprile.

Il versamento deve essere effettuato tramite modello F 24, utilizzando i codici tributo 1019 (per i percipienti soggetti passivi IRPEF) e 1020 (per i percipienti soggetti passivi IRES).

Ricordiamo, inoltre, che i dati riguardanti le ritenute e il relativo versamento devono essere indicati nella dichiarazione dei sostituti di imposta che il condominio è tenuto a presentare nella forma di modello 770.

Il condominio deve, quindi, rilasciare la certificazione o le certificazioni attestanti l'ammontare delle somme e dei valori corrisposti, nonché la relativa causale e l'ammontare delle ritenute operate.

Tanto l'obbligo di effettuare la ritenuta, quanto gli obblighi di presentare la dichiarazione dei sostituti di imposta (modelli 770) e di certificazione delle ritenute effettuate gravano sul condominio in quanto tale e devono essere adempiuti dall'amministratore di condominio in carica.

L'applicazione della ritenuta, esonera il condominio dall'obbligo di comunicare all'anagrafe tributaria, tramite il proprio amministratore, con il quadro AC, l'ammontare dei servizi acquistati dal condominio, soggetti a ritenuta.