

Attualità

## Nuovi (e vecchi) adempimenti fiscali dei condomini

16 Gennaio 2007

Introdotta l'obbligo di effettuare una ritenuta d'acconto del 4 per cento sui corrispettivi dovuti per prestazioni rese nell'esercizio di una attività di impresa, anche se non esercitata abitualmente

**Thumbnail** Nuovi adempimenti per gli amministratori dei condomini introdotti dall'articolo 1, comma 43, della Finanziaria 2007, che ha inserito l'articolo 25-ter al Dpr n. 600/73.  
Image not found or type unknown

La nuova incombenza consiste nell'obbligo per il condominio di effettuare, nella qualità di sostituto d'imposta, una ritenuta d'acconto del 4 per cento, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se resi a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa. L'obbligo della ritenuta sussiste anche se i corrispettivi delle anzidette prestazioni sono qualificabili come redditi diversi, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera i), del Tuir. Pertanto, la ritenuta deve essere fatta anche se le prestazioni vengono rese nell'esercizio di una attività commerciale non esercitata abitualmente.

A seguito di tale novità, i dati relativi ai fornitori delle prestazioni, nonché, i dati relativi ai pagamenti assoggettati alla ritenuta d'acconto, andranno dichiarati nel modello 770 che dovrà essere presentato dal condominio in qualità di sostituto d'imposta.

Le nuove disposizioni si aggiungono a quelle già previste a carico dei condomini, pertanto si ritiene utile fare un breve cenno a tutti gli adempimenti in materia fiscale attualmente in vigore.

Dal 1° gennaio del 1998, per effetto della legge finanziaria 449/1997, il condominio, ai sensi del novellato articolo 23 del Dpr 600/73, è divenuto sostituto d'imposta, ragion per cui, al momento del

pagamento dei compensi ai propri lavoratori dipendenti, deve effettuare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, con diritto di rivalsa.

In base al successivo articolo 24, il condominio deve effettuare analoga ritenuta sui compensi corrisposti a lavoratori con reddito assimilato a quello di lavoro dipendente e, per effetto dell'articolo 25 dello stesso Dpr, deve operare una analoga ritenuta del 20 per cento, a titolo di acconto, sui compensi, comunque denominati, corrisposti a lavoratori autonomi residenti in Italia, anche per prestazioni non esercitate abitualmente.

La norma evidenzia che tale ritenuta deve essere fatta anche sui compensi corrisposti dal condominio all'amministratore dello stesso.

Per i soggetti non residenti, la ritenuta è elevata al 30 per cento a titolo d'imposta.

La ritenuta in argomento non va effettuata sui compensi corrisposti per prestazioni rese nell'esercizio di impresa (tranne nel caso in cui il percipiente è residente all'estero). Ma, come già visto innanzi, introducendo l'articolo 25-ter, la Finanziaria 2007 ha esteso l'obbligo alle prestazioni rese nell'esercizio di una attività di impresa, anche se non esercitate abitualmente.

Le ritenute devono essere versate entro il giorno 16 del mese successivo al pagamento cui si riferiscono.

Gli uffici, ai sensi dell'articolo 32, primo comma, del Dpr n. 600 del 1973 possono richiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale.

Tutti i dati relativi alle ritenute fiscali effettuate (dati anagrafici e codici fiscali dei soggetti percipienti, importi e ritenute di acconto effettuate) dovranno essere esposti nel modello 770 che il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, dovrà presentare, in via telematica, entro il 31 marzo (il precedente termine del 31 ottobre è stato modificato dall'articolo 37, comma 10, lettera b), del decreto legge 223 del 4 luglio 2006, **con decorrenza dal 1° maggio 2007**) dell'anno successivo a quello in cui sono stati corrisposti i pagamenti ed effettuate le ritenute.

Parimenti, entro il 28 febbraio, anziché il 15 marzo (**il nuovo termine**, introdotto dal citato decreto legge, **entrerà in vigore il 1° maggio 2007**), bisognerà rilasciare il modello Cud, per i redditi di lavoro dipendente, o assimilati a quello di lavoro dipendente, corrisposti, e le certificazioni delle ritenute fiscali effettuate agli altri soggetti.

Il modello 770 deve essere inviato telematicamente con il *pincode* rilasciato a nome del condominio, a meno che la trasmissione non avvenga a cura di un soggetto che professionalmente svolge consulenza fiscale. In tal caso, la trasmissione del 770 avviene attraverso il sistema Entratel. La firma deve essere apposta dall'amministratore in carica che risulta dall'ultimo verbale delle assemblee al momento della presentazione della dichiarazione (circolare n. 55/E/2001).

Il condominio non è, invece, tenuto a prestare assistenza fiscale ai propri dipendenti.

Si rammenta ancora l'obbligo, per l'amministratore, di comunicare annualmente all'Anagrafe tributaria, attraverso la presentazione del quadro AC del modello Unico, l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio, nonché l'elenco dei dati identificativi dei fornitori.

Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti, chiarisce la circolare n. 204/2000 del ministero delle Finanze, si applicano le disposizioni dell'articolo 6 del Dpr. 633/1972, che stabilisce il momento in cui, ai fini Iva, si intende eseguita l'operazione.

Rimangono escluse dall'elenco, per espressa disposizione legislativa:

- le forniture di acqua, energia elettrica e gas
- le forniture di servizi che hanno comportato il pagamento di compensi assoggettati a ritenute alla fonte
- le forniture di servizi rese da soggetti che singolarmente, nell'intero anno solare, non abbiano superato complessivamente l'importo di 258,23 euro.

E' utile evidenziare che, pur essendo il condominio il sostituto d'imposta, gli adempimenti sopra indicati dovranno essere posti in essere dall'amministratore che, ai sensi dell'articolo 1131 del Codice civile, lo rappresenta. Tuttavia, le disposizioni normative sopra citate pongono l'obbligo di inviare la comunicazione annuale dei dati relativi ai fornitori **direttamente all'amministratore**, per cui, in mancanza di questo, l'obbligo di tale comunicazione non sussiste.

Ovviamente, deve trattarsi di mancanza legale dello stesso (il Codice civile impone l'obbligo dell'amministratore quando i condomini sono più di quattro).

Sempre la citata circolare n. 204/2000 precisa che, se in assenza di un obbligo di legge l'amministratore viene ugualmente nominato, l'obbligo dell'invio della comunicazione sussiste.

Incombe direttamente sull'amministratore l'obbligo di fornire, a richiesta degli uffici, dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale. Pertanto, anche in questo caso, in mancanza di un amministratore, la richiesta da parte degli uffici non può essere avanzata.

In assenza legale di un amministratore, le incombenze che fanno carico direttamente al condominio, quale sostituto d'imposta, devono essere svolte, comunque, da uno dei condomini.

Appare opportuno precisare, infine, che il condominio non è un soggetto passivo d'imposta e non è tenuto, quindi, a presentare una propria dichiarazione, neanche nei casi in cui percepisca redditi per canoni relativi all'affitto di beni condominiali. In tal caso, i proventi devono essere imputati ai singoli condomini, in proporzione alle quote millesimali, e dichiarate da questi ultimi, se di importo superiore a 25,38 euro.

di

**Ercole Bellante**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/nuovi-e-vecchi-adempimenti-fiscali-dei-condomini>