

Attualità

## Ritenuta operata dai condomini. Chi, come, quando e perché (1)

9 Febbraio 2007

Per l'obbligo in esame, non assume rilevanza la veste giuridica dell'amministrazione che può essere assunta indifferentemente da persona fisica o ente societario

Thumbnail  
Image not found or type unknown

L'articolo 1, comma 43, della legge finanziaria 2007 ha introdotto l'articolo 25-ter nel Dpr 29 settembre 1973, n. 600, in cui si dispone che *"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 contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa"*.

Il comma 2 della nuova disposizione prevede, inoltre, che la ritenuta del 4 per cento debba essere operata anche su corrispettivi pagati dal condominio che, per il percipiente, costituiscono redditi diversi ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera i), del Tuir, in quanto conseguiti nell'esercizio di attività commerciali non abituali.

L'introduzione della norma suggerisce una prima riflessione: l'obbligo di effettuare la ritenuta d'acconto è generalizzato, qualora si corrispondano redditi di lavoro dipendente (articolo 23 del Dpr n. 600 del 1973) e di lavoro autonomo (articolo 25 dello stesso), mentre è estremamente circoscritto nell'ambito del reddito d'impresa. In quest'ultima ipotesi, infatti, la ritenuta, di regola, non trova applicazione, salvo isolate fattispecie, quali il pagamento di provvigioni dovute in dipendenza di rapporti di commissione, agenzia, mediazione, rappresentanza di commercio e procacciamento di affari (articolo 25-bis) ovvero l'erogazione di contributi non diretti all'acquisto di beni strumentali (articolo 28, comma 2).

L'articolo 25-ter delinea, quindi, un'ulteriore fattispecie in cui, pur vertendosi in tema di reddito d'impresa, si applica la ritenuta d'acconto.

Va, tuttavia, sottolineato che l'ambito di operatività della predetta ritenuta è piuttosto limitato,

essendo circoscritto - dal punto di vista del soggetto obbligato a operarla - esclusivamente al condominio e - sotto il profilo oggettivo - a una specifica tipologia di contratti (appalto d'opera e servizi).

Va da sé che in tutti gli altri casi in cui i sostituti d'imposta (che non siano condomini) corrispondono corrispettivi a fronte di contratti d'appalto, in ossequio alle regole ordinarie, non deve essere operata alcuna ritenuta d'acconto.

L'ambito di applicazione e le modalità attuative della norma in oggetto sono state chiarite dall'Agenzia delle entrate con la **circolare n. 7/E** del 7 febbraio 2007.

### **Soggetti obbligati**

La ritenuta d'acconto del 4 per cento contemplata dall'articolo 25-ter deve essere effettuata dal condominio, già annoverato tra i sostituti d'imposta (articolo 23, comma 1, del Dpr n. 600 del 1973), a seguito della modifica normativa intervenuta con la legge n. 449 del 1997.

La circolare n. 7/E del 2007 chiarisce subito che - ai fini dell'obbligo di operare la ritenuta in esame - la veste giuridica dell'amministrazione del condominio non rileva, potendo essere assunta indifferentemente da persona fisica, società di persone o di capitali.

In merito all'individuazione delle caratteristiche del condominio quale sostituto d'imposta, la nota di prassi rinvia ai chiarimenti già forniti con la circolare del ministero delle Finanze n. 204 del 6 novembre 2000.

Il soggetto obbligato a effettuare la ritenuta d'acconto va, pertanto, individuato nel "*condominio in quanto tale*", anche se "*il soggetto normalmente incaricato dal condominio a porre in essere gli adempimenti correlati alle funzioni di sostituto di imposta sia l'amministratore, laddove nominato per obbligo (condominio con più di quattro condomini) o nell'esercizio di una facoltà (condominio con non più di quattro condomini)*".

In quest'ultimo caso (condominio con meno di quattro condomini che non si avvale della facoltà di nominare l'amministratore) "*le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini*".

Elementi innovativi della circolare n. 7 in esame si rinvengono nei riferimenti al "supercondominio" e al "condominio parziale", istituti di creazione giurisprudenziale, annoverati tra i soggetti tenuti ad applicare la nuova ritenuta del 4 per cento, a condizione che attuino "*una gestione autonoma delle parti interessate tale da richiedere adempimenti nettamente separati da quelli assolti dal condominio generale*"; essi "*rilevano come distinti sostituti d'imposta*" (dovranno, in tali casi, richiedere un proprio codice fiscale).

La menzionata circolare n. 7 chiarisce che il supercondominio "*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 (cfr. Cass. civ. sez. II, 18 aprile 2005, n. 8066)".*

Sotto il profilo strettamente civilistico deve osservarsi che al supercondominio non si applica *tout court* la disciplina dettata in materia di condominio. Quest'ultima opera, ad esempio, con riferimento a talune parti comuni di cui all'articolo 1117 cc (portinerie, reti viarie interne), mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture che siano dotate di una propria autonomia (ad esempio, attrezzature sportive, spazi d'intrattenimento, eccetera).

Ciò rileva in quanto, proprio con riferimento alla comunione, vale a dire alle ipotesi in cui una pluralità di soggetti è indistintamente proprietaria di tutto l'immobile (ad esempio, comunione ereditaria), la citata circolare n. 204 del 2000 aveva già escluso l'applicazione delle norme in tema di condominio quale sostituto d'imposta.

Il "condominio parziale", invece, si configura nei casi 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)".*

Alle predette condizioni, pertanto, sia il supercondominio sia il condominio parziale acquistano la qualità di sostituti d'imposta, e sono tenuti a operare la ritenuta di cui trattasi.

*1 - continua. La seconda puntata sarà pubblicata lunedì 12*

di

**Ivana Doria**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/ritenuta-operata-dai-condomini-chi-come-quando-e-perche-1>