

Attualità

Amministrazione condomini. Compenso pieno per le società

15 Maggio 2007

Il corrispettivo per la loro attività non va sottoposto ad alcuna ritenuta

Thumbnail
Image not found or type unknown

Con la **risoluzione n. 99/E** del 15 maggio 2007, l'Agenzia delle entrate, nell'ambito della sua attività di consulenza giuridica, ha risposto a un quesito posto da un'associazione di categoria, concernente l'applicazione della ritenuta d'acconto sui corrispettivi erogati dal condominio a società di persone o di capitali, incaricate dell'amministrazione del condominio medesimo, ai sensi dell'articolo 1131 del Codice civile. L'istante ha chiesto di sapere se, nella descritta fattispecie, sussiste l'obbligo di effettuare la ritenuta e, nell'ipotesi di risposta affermativa, se l'aliquota da applicare sia il 4 per cento (articolo 25-ter del Dpr 600/1973) oppure il 20 per cento (articolo 25 del Dpr 600/1973).

La soluzione prospettata dall'istante muove dalla considerazione che la società incaricata dell'attività di amministrazione del condominio opera in base a un mandato con rappresentanza, non riconducibile al contratto d'appalto o all'attività professionale svolta da una persona fisica. Ne consegue che i compensi erogati alla società-amministratore di condominio non sono soggetti ad alcuna ritenuta.

L'Agenzia delle entrate, nel fornire la risposta al quesito in argomento, ha citato in primo luogo la circolare n. 7 del 7 febbraio 2007, con cui sono stati resi i primi chiarimenti in merito all'applicazione della nuova ritenuta d'acconto del 4 per cento, istituita dall'articolo 25-ter del Dpr 600/1973 che, com'è noto, impone il predetto obbligo in capo al condominio, all'atto del pagamento di compensi dovuti in dipendenza di contratti d'appalto e di opera.

In particolare, il paragrafo 2 del citato documento di prassi già specificava che l'incarico di amministratore di condominio può essere assunto indifferentemente da "*persona fisica, società di persone, di capitali, etc.*", recependo, per queste ultime, il consolidato orientamento della Corte di cassazione, in base al quale "*anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del*

condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica" (Cassazione, sentenza del 24 ottobre 2006, n. 22840).

La soluzione del quesito in argomento si basa innanzitutto sull'articolo 25, primo comma, del Dpr 600/1973 che - nel secondo periodo - impone al condominio, in qualità di sostituto d'imposta, l'obbligo di applicare la ritenuta d'acconto del 20 per cento prevista per i redditi di lavoro autonomo *"anche sui compensi percepiti dall'amministratore di condominio"*, precisando - nell'ultimo periodo - che *"La ritenuta non deve essere operata per le prestazioni effettuate nell'esercizio di imprese"*.

La ritenuta pertanto non deve essere operata sui corrispettivi spettanti alle società di persone commerciali e alle società di capitali per remunerare l'attività di amministratore di condominio, poiché i redditi conseguiti dalle predette società sono considerati redditi di impresa da qualsiasi fonte provengano (*cfr*, rispettivamente, articolo 6, comma 3, e articolo 81, comma 1, del Tuir).

Deve altresì escludersi l'applicazione della ritenuta d'acconto del 4 per cento prevista dall'articolo 25-ter, del Dpr 600/1973, in quanto il rapporto intercorrente tra il condominio e il suo amministratore (sia esso persona fisica o persona giuridica) è riconducibile all'istituto del mandato (*cfr* Cassazione citata), mentre l'applicazione della ritenuta di cui al citato articolo 25-ter presuppone l'erogazione da parte del condominio di corrispettivi dovuti in dipendenza di contratti d'opera e di appalto.

In proposito, si ricorda che, secondo l'orientamento della dottrina maggioritaria, il contratto di mandato (articolo 1703 del Codice civile) si caratterizza, tra l'altro, poiché ha per oggetto il compimento di atti giuridici. Ed è proprio in quest'aspetto che va principalmente rinvenuta la distinzione tra il predetto contratto e il contratto d'opera, che, invece, ha per oggetto lo svolgimento di un'attività materiale.

L'Agenzia delle entrate, quindi, in accoglimento della tesi prospettata dal contribuente, esclude l'applicazione di qualunque ritenuta, qualora l'amministrazione del condominio sia assunta da una società che produce reddito d'impresa, fatta salva l'ipotesi in cui l'amministrazione del condominio sia svolta da una società tra professionisti di cui al decreto legislativo n. 96 del 2001. In tal caso, infatti, il compenso corrisposto dal condominio alla Stp costituisce reddito di lavoro autonomo, ai sensi dell'articolo 53 del Tuir e, di conseguenza, deve essere assoggettato alla ritenuta di cui all'articolo 25 del citato Dpr 600/1973 (*cfr* risoluzione n. 118/E del 2002).

di

Ivana Doria

