

8

## RITENUTA DEL 4%: LE FORNITURE DI LUCE, ACQUA E GASOLIO RESTANO ESCLUSE

■ Sono amministratore pro tempore di un condominio di otto unità. In riferimento all'articolo 1, comma 43, della legge 296/2006, Finanziaria per il 2007, vorrei sapere in quali casi si applica la ritenuta del 4%, qual è il codice tributo relativo da versare con il modello F24 e quale tipo di documentazione mensile o riepilogativa va rilasciata a terzi per le ritenute fatte.

FEDERICO MINUCCI-LATINA

Dal 1° gennaio 2007 il condominio è diventato sostituto di imposta anche per gli appalti condominiali. In precedenza, l'articolo 23, comma 1, Dpr 29 settembre 1973, n. 600, come modificato dall'articolo 21, comma 1, legge 27 dicembre 1997, n. 449, prevedeva soltanto l'obbligo del condominio di operare, nella sua qualità di sostituto di imposta, — all'atto del pagamento — una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuta ai percipienti, con obbligo di rivalsa, per le somme erogate ai titolari di redditi di lavoro dipendente e assimilati (portieri dello stabile, pulitori, eccetera) ovvero ai titolari di redditi di lavoro autonomo (avvocati, commercialisti e professionisti in genere).

Con la novità introdotta dall'articolo 1, comma 43 della Finanziaria 2007 — legge 296/2006 — il condominio è ora diventato sostituto di imposta anche relativamente ai corrispettivi dovuti per prestazioni relative ai contratti di appalto di opere o servizi, anche se resi a terzi o nell'interesse di terzi (presumibilmente condomini), effettuati nell'esercizio di impresa. Con la conseguenza che l'amministratore pro tempore è tenuto ad operare, su tali corrispettivi, la ritenuta del 4%, con la procedura di cui al modello F24.

La ritenuta deve essere operata anche se i corrispettivi riguardino «redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente» (articolo 67, comma 1, lettera i, Dpr 917/1986).

A tenore dell'articolo 55, comma 3, del richiamato Dpr 917/1986, infatti, le disposizioni in materia di imposte sui redditi — che fanno riferimento alle attività commerciali

— si applicano, se non risulta diversamente, a tutte le attività specificate nel richiamato articolo 55 e, dunque, a tutte le attività dirette alla fornitura di beni o servizi.

Così, esemplificativamente, l'obbligo della ritenuta troverà applicazione rispetto a tutti gli interventi di manutenzione o ristrutturazione, agli appalti con imprese di pulizia, agli appalti con imprese addette alla manutenzione di giardini, campi da tennis, piscine, ascensore e altre parti comuni eccetera.

In ogni caso, l'obbligo sussiste solo ove le opere o i servizi siano prestati relativamente a contratti d'appalto ed è da escludere per tal verso che l'obbligo trovi applicazione per le somme versate alla società che amministra il condominio, alla stregua della sentenza della Cassazione 24 ottobre 2006, n. 22.840, per la quale anche una società di capitale è abilitata ad amministrare il condominio.

Il dato testuale dell'articolo 1, comma 43 della Finanziaria 2007 fa infatti espresso riferimento all'appalto disciplinato dall'articolo 1655 del Codice civile, mentre il rapporto — che si instaura tra amministratore e condominio — è un rapporto di mandato, a norma degli articoli 1129, 1703 del Codice civile.

Dall'obbligo della ritenuta devono ritenersi esclusi anche i contratti di somministrazione (fornitura di energia elettrica, acqua, gas), che si differenziano dall'appalto per avere ad oggetto prestazioni periodiche o continuative di cose (articolo 1559 del Codice civile), così come i contratti di fornitura di beni con prestazioni d'opera, nei quali l'elemento della cessione dei beni prevalga sull'elemento della prestazione d'opera.

Non sarà peraltro agevole districarsi all'interno delle singole tipologie contrattuali. Si pensi, ad esempio, al caso della fornitura di sale per l'addolcitore dell'acqua condominiale, congiunta a prestazioni periodiche di controllo e manutenzione dell'impianto, con sostituzione dei filtri, eccetera.

Anche i contratti di assicurazione e i contratti bancari — la cui causa tipica nulla ha a che vedere con l'appalto — devono ritenersi esclusi dall'obbligo della ritenuta.

In assenza degli attesi chiarimenti da parte del Ministero, sembrano da escludere — alla stregua del tenore letterale dell'articolo 1, comma 43 della Finanziaria 2007 — anche tutte le attività inquadrabili nel contratto d'opera, che si differenzia dal contratto di appalto in funzione del fatto che mentre nel contratto di appalto viene in rilievo l'organizzazione imprenditoriale dell'appaltatore, nel contratto d'opera il risultato è conseguito attraverso il lavoro prevalentemente personale del prestatore d'opera stesso, anche non esercitato in forma di impresa.

Certo è che il versamento della ritenuta compete all'amministratore non in proprio, ma nella sua qualità di legale rappresentante del condominio, a norma dell'articolo 1131 del Codice civile.

Nell'ipotesi in cui l'amministratore non risulti nominato o nell'ipotesi in cui non sussista l'obbligo di nominare l'amministratore — quando non vi siano più di quattro

condomini — ogni condomino sarà solidalmente obbligato con gli altri, ad effettuare la ritenuta sicché, in caso di inadempimento, le sanzioni saranno a carico solidale di tutti i condomini.

In tema, può comunque soccorrere la circolare del ministero delle Finanze 6 novembre 2000, n. 204 per la quale, soggetto obbligato ad effettuare le ritenute di acconto, a norma del Titolo III del Dpr 600/1973 e successive modificazioni, è il condominio in quanto tale.

Si legge, nella richiamata circolare: «Per i condomini con non più di quattro condomini, qualora non si è inteso nominare l'amministratore, 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 effettuare i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti di imposta per le ritenute e i contributi per i premi assicurativi. Con riferimento a questo tipo di condominio, in mancanza di nomina dell'amministratore, non troveranno applicazione l'articolo 32, primo comma, n. 8 ter, del Dpr 600/1973, disciplinante il potere degli uffici delle Entrate di richiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale, né l'articolo 7, comma 9, del Dpr 600/1973, concernente l'obbligo dell'amministratore di condominio di comunicare gli acquisti effettuati nell'anno solare e i dati dei relativi fornitori. Diversamente, per i condomini con più di quattro condomini, per i quali l'articolo 1129 del Codice civile prevede l'obbligo di nominare l'amministratore, nonché per quelli con non più di quattro condomini che, pur in assenza dell'obbligo di legge abbiano provveduto a nominare un amministratore, è da ritenere che il soggetto normalmente incaricato dal condominio a porre in essere gli adempimenti correlati alle funzioni di sostituto di imposta sia l'amministratore».

### Quando è dovuto il prelievo

| Tipologia di intervento                                                                                                                                                                                        | Soggetto prestatore | Ritenuta |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| • Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (interventi murari e impiantistici, ristrutturazione stabile, manutenzione ascensore, giardino, piscina, campi da tennis e altre parti comuni eccetera) | Impresa             | SI       |
| • Fornitura energia elettrica, acqua, gas                                                                                                                                                                      | Ente/impresa        | No       |
| • Fornitura combustibile per riscaldamento                                                                                                                                                                     | Impresa             | No       |
| • Gestione calore                                                                                                                                                                                              | Impresa             | SI       |
| • Fornitura di beni in genere                                                                                                                                                                                  | Impresa             | No       |
| • Polizza assicurativa                                                                                                                                                                                         | Impresa             | No       |
| • Conti correnti bancari                                                                                                                                                                                       | Impresa             | No       |

PAGINA A CURA DI  
Matteo Rezzonico

### IL PUNTO

## LA SCADENZA È VICINA MA MANCA IL CODICE TRIBUTO

A norma dell'articolo 1, comma 43, della Finanziaria 2007, la ritenuta d'acconto trova applicazione con riferimento ai pagamenti effettuati nel 2007, anche se relativi a fatture emesse nel 2006 o precedentemente. La novella legislativa si riferisce, infatti, alla data dei «pagamenti» e non alla data di emissione delle fatture o di stipula dei contratti.

In ogni caso, l'obbligo della ritenuta riguarderà tutti i versamenti, a prescindere dalla loro entità, non essendo prevista alcuna franchigia al di sotto della quale la ritenuta non è necessaria.

Le ritenute devono essere versate entro il 16 del mese successivo al pagamento cui si riferiscono e dunque, entro il 16 febbraio 2007 per il primo versamento. Si tenga presente che è punito con la reclusione da sei mesi a due anni chiunque

non versa, entro il termine previsto per la dichiarazione annuale del sostituto di imposta, ritenute risultanti dalla documentazione rilasciata ai sostituti, per un ammontare superiore a 50.000 euro per ciascun periodo di imposta (articolo 1, comma 414, legge 30 dicembre 2004, n. 31, Finanziaria 2005).

Sotto questo profilo, è una complicazione non da poco quella che ad oggi l'agenzia delle Entrate non abbia ancora reso noto il Codice del Tributo, per il versamento della ritenuta, a mezzo del modello F24, essendo del tutto azzardato fare ricorso a uno dei codici già esistenti.

Gli amministratori sono comunque tenuti a conservare i relativi documenti, anche per neutralizzare i poteri di controllo dell'Erario, ex articolo 32, Dpr 600/1973.

Gli amministratori devono anche inviare agli appaltatori la certificazione dell'avvenuto versamento della ritenuta che, salve diverse istruzioni ministeriali, dovrà essere redatta a norma dell'articolo 3, Dpr 600/73, alla stregua del precedente modello 70 bis, con l'indicazione dell'importo soggetto a ritenuta, dell'ammontare della ritenuta, dell'importo netto pagato e dell'importo non soggetto a ritenuta. In ogni caso, tutti i dati relativi alle ritenute effettuate (dati anagrafici e codici fiscali dei soggetti percipienti, importi e ritenute di acconto effettuate) devono essere riportati nel modello 770 relativo al 2008 che il condominio è tenuto a presentare, in via telematica, entro il 31 marzo 2008.

Per saperne di più  
SUL SITO INTERNET  
DELL'ESPERTO  
RISPONDE  
SONO DISPONIBILI PER  
APPROFONDIMENTO  
I TESTI DI LEGGI,  
CIRCOLARI, SENTENZE  
E DOTTRINA  
[www.ilsole24ore.com/  
esperto\\_risponde](http://www.ilsole24ore.com/esperto_risponde)