

# Manovra 2007 – Ritenute sui corrispettivi dovuti dal Condominio – Chiarimenti ministeriali

8 Febbraio 2007

Il Condominio, quale sostituto d'imposta, deve operare la ritenuta del 4% sui corrispettivi erogati dal 1° gennaio 2007 per prestazioni relative ai cosiddetti "contratti di risultato" (appalto o contratto d'opera), a prescindere dalla data di effettuazione delle stesse o di emissione della relativa fattura.

Queste alcune delle precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n.7/E del 7 febbraio 2007**, nella quale vengono indicate le modalità e l'ambito applicativo della disposizione contenuta nel nuovo art.25-ter del D.P.R. 600/1973, introdotto dall'art.1, comma 43, della legge 296/2006 (Finanziaria 2007).

## 1. Soggetti obbligati ad effettuare la ritenuta

## 2. Contratti interessati

## 3. Decorrenza

## 4. Modalità operative

### 1. Soggetti obbligati ad effettuare la ritenuta

Come noto, il nuovo art.25-ter del D.P.R. 600/1973<sup>[1]</sup>, introdotto dall'art.1, comma 43, della legge 296/2006 (Finanziaria 2007), prevede che il Condominio, in qualità di sostituto d'imposta, debba operare una ritenuta del 4% a titolo d'acconto delle imposte sul reddito dovute dal percipiente, all'atto del pagamento di corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti d'appalto di opere o servizi, effettuate nell'esercizio d'impresa (*cf.*

**Disposto normativo**

[Legge Finanziaria 2007 – Misure fiscali d'interesse per il settore dell'8 gennaio 2007](#)).

La ritenuta deve essere operata anche se i corrispettivi costituiscono redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente (ossia "redditi diversi", di cui all'art.67, comma 1, lett.i, del D.P.R. 917/1986).

Circa l'ambito soggettivo della nuova disposizione, l'Agenzia delle Entrate, con la citata Circolare n.7/E/2007, precisa che **soggetto obbligato** ad effettuare la ritenuta d'acconto del 4% è **"il condominio in quanto tale"**, a prescindere dalla nomina, obbligatoria o facoltativa, dell'amministratore ed indipendentemente dalla veste giuridica assunta dallo stesso (persona fisica, società di persone, di capitali, etc.).

**Ambito soggettivo**

Pertanto, la ritenuta deve essere operata:

Ü dall'**amministratore**, laddove nominato per obbligo (condominio con più di quattro condomini) o

facoltativamente (condominio con non più di quattro condomini);

Ü da **uno qualunque dei condomini**, in mancanza di nomina di un amministratore (condominio con non più di quattro condomini).

Come precisato dall'Amministrazione Finanziaria, inoltre, **obbligati** ad effettuare la ritenuta sono anche:  
È il cosiddetto "**supercondominio**", che 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).

"Supercondominio" e

"Condominio parziale"

È il "**condominio parziale**", che rileva nell'ipotesi 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).

In tali ipotesi, ove sia ravvisabile una gestione autonoma delle parti interessate tale da richiedere adempimenti nettamente separati da quelli assolti dal condominio generale, il "supercondominio" e il "condominio parziale" rilevano come distinti sostituti d'imposta ed hanno, tra l'altro, l'obbligo di richiedere un proprio codice fiscale.

Sono, invece, **escluse** dall'ambito applicativo della nuova disposizione le **comunioni ereditarie** sugli immobili e, in generale, le **comunioni su immobili in cui una pluralità di soggetti è indistintamente proprietaria** di tutto lo stabile (cosiddette "comunioni pro-indiviso").

Soggetti esclusi

## **2. Contratti interessati**

In merito all'ambito oggettivo, l'Agenzia delle Entrate ritiene che la ritenuta debba applicarsi sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti che comportano l'assunzione, nei confronti del committente, di un'obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o servizio, nonché l'assunzione diretta, da parte del prestatore d'opera, del rischio connesso con l'attività, svolta senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente.

**Ambito oggettivo**

Pertanto, la ritenuta interessa sia i **contratti di appalto** che i **contratti d'opera**, aventi ad oggetto, ad esempio, interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero l'esecuzione di attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio.

L'Agenzia include, inoltre, il **contratto di servizio energia**, di cui all'art.1, comma 1, lett. p) del D.P.R. 412/1993, che regola l'erogazione di beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e salvaguardia dell'ambiente (ivi compresa anche la manutenzione degli impianti), provvedendo comunque al miglioramento del processo di trasformazione dell'energia.

Diversamente, sono **esclusi** dall'applicazione della ritenuta i corrispettivi relativi a:

*Contratti esclusi*

Ü **forniture di beni con posa in opera**, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene;

Ü **contratti di somministrazione** di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito.

Non sono inoltre interessati dalla ritenuta del 4% i corrispettivi riconducibili ad attività di lavoro autonomo anche occasionale (ad esempio prestazioni rese da ingegneri, architetti, geometri), in quanto assoggettati alla ritenuta del 20% ai sensi dell'art.25 del D.P.R. 600/1973.

### **3. Decorrenza**

Posto che la norma in commento trova applicazione "*all'atto del pagamento*" dei corrispettivi, l'Agenzia precisa che la ritenuta deve essere operata sui **pagamenti effettuati a partire dal 1° gennaio 2007**,

**Efficacia**

**indipendentemente** dalla data di effettuazione delle prestazioni o dalla **data di emissione della relativa fattura** (ed a prescindere dall'indicazione in quest'ultima della ritenuta medesima).

La ritenuta, inoltre, deve essere operata **indipendentemente dall'importo del corrispettivo dovuto**.

### **4. Modalità operative**

Le ritenute effettuate ai sensi dell'art.25 *ter* del D.P.R. 600/1973 devono essere **versate** entro **il giorno 16 del mese successivo** a quello in cui le stesse sono state operate, con le **seguenti modalità** alternative:

**Versamento delle ritenute**

Ü **versamento diretto** (ai sensi dell'art.3, comma 1, n. 1, del D.P.R. 602/1973);

Ü **versamento unitario** e compensazione (ai sensi dell'art.17, del D.Lgs. 241/1997), **tramite Modello F24**, utilizzando i codici tributo 1019 (per i percipienti soggetti passivi IRPEF) e 1020 (per i percipienti soggetti passivi IRES), istituiti con la **R.M. n.19/E del 5 febbraio 2007**.

I dati riguardanti le ritenute effettuate e il relativo versamento devono essere indicati nella **dichiarazione dei sostituti di imposta** (Modello 770) che il condominio è tenuto a presentare (con i nuovi termini di cui all'art.4, comma 4 *bis* del D.P.R. 322/1998, valevoli dal 1° maggio 2007), entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di effettuazione delle ritenute.

**Dichiarazione dei sostituti d'imposta**

Il condominio deve inoltre provvedere al **rilascio della certificazione unica** attestante l'ammontare delle somme e valori corrisposti, nonché la relativa causale e l'ammontare delle ritenute operate (art. 4, commi 6 *ter* e 6 *quater*, del D.P.R. 322/1998).

**Rilascio della certificazione unica**

Come precisato dall'Agenzia, l'obbligo di effettuare la ritenuta e gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei sostituti di imposta e di certificazione delle ritenute effettuate gravano sul Condominio in quanto tale.

L'effettuazione della ritenuta del 4%, inoltre, non esonera il Condominio dall'**obbligo di comunicare annualmente all'Anagrafe Tributaria**, tramite il proprio amministratore, l'ammontare dei beni e servizi acquistati, unitamente ai dati identificativi dei relativi fornitori (di cui all'art. 7 del D.P.R. 605/1973 e al D.M. 12 novembre 1998).

**Obbligo di comunicazione dei dati dei fornitori**

In ogni caso, ai sensi dell'art.1, comma 2, del citato D.M. 12 novembre 1998, **non devono essere comunicati:**

a) i dati relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;

b) i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti alle ritenute

alla fonte (ivi compresa la ritenuta del 4%, ai sensi dell'art.25 *ter* del D.P.R. 600/1973);

Per ciascun fornitore, per il quale sussiste l'obbligo di comunicazione (di cui all'art.1, comma 1, dello stesso

D.M. 12 novembre 1998), l'importo minimo di 258,23 euro (al di sotto del quale non vige l'obbligo di comunicazione) deve essere, come chiarito dall'Amministrazione, calcolato al netto degli eventuali compensi a questo corrisposti soggetti alla ritenuta del 4%.

In ogni caso, si evidenzia che l'obbligo di comunicazione sussiste solo direttamente in capo all'amministratore (nominato per obbligo o per facoltà). Pertanto, i Condomini con meno di 4 condomini, che non abbiano nominato l'amministratore, non sono sottoposti allo stesso obbligo.

---

**[1] D.P.R. 29-9-1973 n. 600**

*Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi (omissis)*

**Art.25 *ter*.** - *Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore.*

1. 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.

2. La ritenuta di cui al comma 1 è operata anche se i corrispettivi sono qualificabili come redditi diversi ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

[4399-R.M. n.19-E del 5 febbraio 2007.pdf](#)[Apri](#)

[4399-Circolare n.7-E del 7 febbraio 2007.pdf](#)[Apri](#)