

STUDIO COMMERCIALE E TRIBUTARIO

LORENZO BANDINELLI

LUCA PACINI

DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

REVISORI CONTABILI

CONSULENZA DEL LAVORO

VIA TRAVERSA FIORENTINA, 10 - 59100 PRATO



TEL. 0574 632577
FAX 0574 632577 R.A.

E-MAIL: banpac@tiscali.it

ALBERTO DR AZZINI
CONSULENTE DEL LAVORO
CATERINA BRESCHI
DOTT. IN SCIENZE ECON. BANCARIE
CHIARA LOMBARDI
DOTT. IN ECONOMIA AZIENDALE

**A tutti i Sigg.ri Clienti
loro sedi**

Circ. 007-07

Prato, 5 mar. '07

IL NUOVO OBBLIGO DELLA RITENUTA DEL 4% A CARICO DEI CONDOMINI: I RECENTI CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Come noto la Finanziaria 2007 ha introdotto l'obbligo da parte del condominio di operare le ritenute d'acconto sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore.

E' stato chiarito che

- l'adempimento in esame va operato dall'amministratore del condominio indipendentemente dalla veste giuridica assunta (persona fisica, società di capitali, società di persone, ecc.);
- per i condomini con 4 o meno condomini, in mancanza della nomina dell'amministratore, l'obbligo di effettuare la ritenuta ricade su uno qualunque dei condomini, utilizzando il codice fiscale del condominio.

DECORRENZA DEL NUOVO OBBLIGO

Il nuovo obbligo è entrato in vigore l'1.1.2007.

Pertanto la ritenuta del 4% deve essere operata relativamente ai **corrispettivi pagati a partire da tale data**, ancorché riferiti a prestazioni effettuate o a fatture emesse nel 2006 (a tal fine non è necessario modificare la fattura eventualmente già consegnata al condominio).

È stato altresì ribadito che la ritenuta del 4% va operata:

- indipendentemente dall'ammontare del pagamento effettuato;
- indipendentemente dal fatto che il pagamento sia riferito ad un acconto o al saldo del corrispettivo dovuto.

PRESTAZIONI SOGGETTE ALL'OBBLIGO DI RITENUTA

La ritenuta d'acconto del 4% è applicabile ai corrispettivi dovuti per le prestazioni relative a **contratti d'appalto effettuate nell'esercizio di impresa** nonché **nell'esercizio di attività commerciali non abituali**.

L'obbligo della ritenuta è esteso anche alle prestazioni derivanti da contratti d'opera.

A titolo esemplificativo la citata circolare cita i seguenti casi interessati dalla ritenuta in esame.

PRESTAZIONI ASSOGGETTATE ALLA RITENUTA D'ACCONTO DEL 4% (Nota 1)
• interventi di manutenzione/ristrutturazione dell'edificio condominiale;
• interventi di manutenzione degli impianti elettrici o idraulici;
• servizi di pulizia;
• interventi di manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio condominiale.
(Nota 1) La ritenuta d'acconto va operata anche nel caso in cui la prestazione configuri un reddito diverso in capo al prestatore , ossia un'attività commerciale non esercitata abitualmente.

PRESTAZIONI NON ASSOGGETTATE ALLA RITENUTA D'ACCONTO DEL 4%

- somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili;
- contratti di assicurazione;
- contratti di trasporto;
- fornitura di beni con posa in opera (Nota 2);
- prestazioni di lavoro autonomo, anche occasionale (Nota 3);
- prestazioni rese da persone fisiche che si avvalgono del regime fiscale per le nuove iniziative imprenditoriali o delle attività marginali di uno degli artt. 13 e 14, Legge n. 388/2000 (Nota 4).

(Nota 2) Come specificato in altra circolare in tema di "reverse charge" nel settore edile, è necessario che la posa in opera assuma una **funzione accessoria** rispetto alla cessione del bene.

(Nota 3) Tali prestazioni sono comunque assoggettate alla **ritenuta d'acconto del 20%**, salvo se effettuate nell'ambito del regime fiscale agevolato previsto per le nuove iniziative professionali.

(Nota 4) A tal fine l'amministratore del condominio deve acquisire la dichiarazione dell'interessato in base alla quale sia desumibile che il reddito cui le somme afferiscono è soggetto ad imposta sostitutiva.

MODALITÀ DI VERSAMENTO

La ritenuta deve essere versata tramite il mod. F24, entro il giorno 16 del mese successivo a quello del pagamento del corrispettivo. Si evidenzia che il versamento può essere effettuato presentando il mod. F24 direttamente in banca/posta (l'obbligo telematico interessa soltanto i titolari di partita IVA).

L'Agenzia delle Entrate ha istituito i seguenti codici tributo:

1019 Ritenuta del 4% operata all'atto del pagamento da parte del condominio quale sostituto d'imposta a titolo di acconto dell'IRPEF dovuta dal percipiente;

1020 Ritenuta del 4% operata all'atto del pagamento da parte del condominio quale sostituto d'imposta a titolo di acconto dell'IRES dovuta dal percipiente.

CERTIFICAZIONE DELLE RITENUTE E MOD. 770

Il condominio dovrà rilasciare all'interessato apposita **certificazione** delle somme erogate e delle ritenute operate, entro il 28.2 dell'anno successivo.

Inoltre, a decorrere dal mod. 770/2008 relativo alle somme erogate nel 2007, il condominio dovrà ricomprendere anche i dati relativi ai soggetti nei confronti dei quali ha operato la ritenuta del 4%.

COMPILAZIONE DEL QUADRO AC

L'obbligo di effettuare la ritenuta d'acconto non esonera l'amministratore del condominio a presentare annualmente, in sede di dichiarazione dei redditi (mod. UNICO PF-SP-SC-ENC), il quadro AC.

Tuttavia, tale adempimento viene di fatto ridimensionato in quanto **non devono essere inseriti nel quadro AC** i dati relativi ai servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti a ritenuta alla fonte, compresi ora i corrispettivi assoggettati alla nuova ritenuta d'acconto del 4%, ancorché di importo superiore a € 258,23 (tali compensi devono essere infatti ricompresi comunque nel mod. 770).

Il quadro AC interessa pertanto i dati relativi ai beni e servizi non assoggettati a ritenuta acquistati dal condominio, sempreché l'importo complessivo (IVA compresa) sia superiore a € 258,23. Sono comunque esclusi, a prescindere dall'importo, i dati riferiti alle forniture d'acqua, energia elettrica e gas.

Restiamo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Cordiali saluti,

Studio Bandinelli Pacini