



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017
N.RF001

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 5

OGGETTO	LEGGE DI BILANCIO 2017 - CONDOMINIO E RITENUTE D'ACCONTO
RIFERIMENTI	ART. 25-TER DPR 600/73; ART. 1 C. 36 L. 232/2016
CIRCOLARE DEL	9/01/2017

Sintesi: la Legge di Bilancio per il 2017 introduce il versamento cumulativo delle ritenute d'acconto operate dai condomini che agiscono in qualità di sostituti d'imposta.

A decorrere dal 1° gennaio 2017 viene, infatti, stabilito che, in relazione alle ritenute del 4% operate dal condominio nei confronti degli appaltatori:

- *laddove le stesse superino la soglia minima di € 500: il versamento andrà effettuato ordinariamente entro il 16 del mese successivo*
- *in caso contrario: il versamento si rende dovuto solo entro le scadenze del 30 giugno e del 20 dicembre di ogni anno.*

Al fine di consentirne la tracciabilità, si fa, inoltre, obbligo ai condomini di effettuare il pagamento del corrispettivo dell'appalto tramite C/C (bancari o postali) a loro intestati (o secondo altre modalità idonee a consentire controlli efficaci da stabilire con apposito DM); a tal fine viene infine introdotto uno specifico regime sanzionatorio in presenza di violazioni.

Come noto, la legge Finanziaria 2007, a partire dal 2008, al fine di "tracciare" i compensi corrisposti a terzi nell'ambito del reddito di impresa, ha obbligato i condomini ad assoggettare a ritenuta d'acconto i corrispettivi dovuti nell'ambito di contratti di appalto di opere o servizi.

Tali ritenute andavano ordinariamente versate dal condominio (nella persona dell'amministratore di condominio) entro il 16 del mese successivo a quello in cui venivano operate.

La **Legge di Stabilità 2017** interviene, inserendo i commi 2-bis e 2-ter all'art. 25 del Dpr 600/73:

- ➔ modificando i termini di versamento di tali ritenute, prevedendo l'obbligo di versamento entro il 16 del mese successivo solo nel caso in cui le ritenute eccedano la soglia di € 500, prevedendo un versamento cumulativo in caso contrario
- ➔ lasciando inalterati tutti gli ulteriori adempimenti (mod. CU, 770, ecc.)



Art. 25-ter Dpr 600/73

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 e' 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.

2-bis. Il versamento della ritenuta di cui al comma 1 e' effettuato dal condominio quale sostituto d'imposta quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunga l'importo di euro 500. Il condominio e' comunque tenuto all'obbligo di versamento entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno anche qualora non sia stato raggiunto l'importo stabilito al primo periodo.

2-ter. Il pagamento dei corrispettivi di cui al comma 1 deve essere eseguito dai condomini tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati ovvero secondo altre modalita' idonee a consentire all'amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400. L'inosservanza della presente disposizione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 11 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

CONDOMINIO QUALE SOSTITUTO D'IMPOSTA

Come noto, il condominio agisce in qualità di sostituto d'imposta per i compensi corrisposti nei confronti dei seguenti soggetti:

PRESTAZIONE		ALiquOTA	Cod. Trib.	Art. DPR 600/73
LAVORATORI DIPENDENTI (portiere, giardiniere, ecc.)		Progressive IRPEF	1001	art. 23
LAVORATORI AUTONOMI				
	professionisti (amministratori di condominio, tecnici per progetti e/o direzione lavori in appalti, avvocati, ecc.), inclusi gli studi associati	20%	1040	art. 25
	occasional (condomino che si presta ad amministrare il proprio condominio)			
SOGGETTI CON ATTIVITA' COMMERCIALE				
	società di capitali	4%	1020	art. 25-ter
	imprese individuali o società di persone		1019	
	occasional (pulizia delle scale da parte di un condomino, ecc.)			
	amministrazione di condominio (da parte di società o impresa individuale - RM 99/2007)	zero	-	-

LA RITENUTA DEL 4%

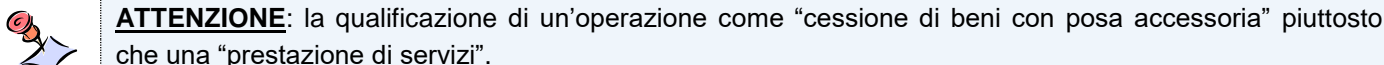
La ritenuta d'acconto del 4% con obbligo di rivalsa va effettuata con riferimento alle prestazioni:

- **relative a contratti di appalto**, d'opera o di servizi (art. 1665 e segg. C.C.), anche se resi a terzi o nell'interesse di terzi
- **relative a contratti d'opera** (art. 2222 e segg. Cod. Civ.)

effettuate nell'esercizio dell'attività di impresa.

La ritenuta **non deve essere applicata**:

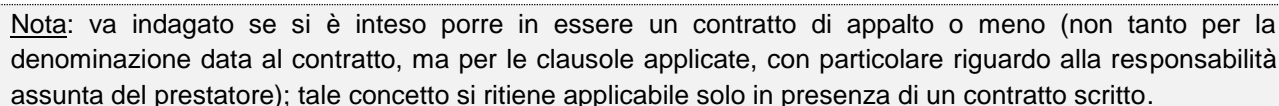
⇒ alle **cessioni di beni**, anche con posa in opera accessoria.

 **ATTENZIONE:** la qualificazione di un'operazione come "cessione di beni con posa accessoria" piuttosto che una "prestazione di servizi".

LA CESSIONE DI BENI CON POSA IN OPERA ACCESSORIA

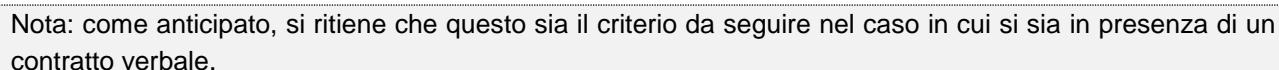
Come più volte chiarito dall'Agenzia delle entrate (in relazione alla disciplina del reverse charge in edilizia ed alla responsabilità solidale nei subappalti: CM 10/2015, ecc.), occorre:

- a) **in primo luogo:** rilevare la **qualificazione del contratto** secondo la volontà delle parti

 **Nota:** va indagato se si è inteso porre in essere un contratto di appalto o meno (non tanto per la denominazione data al contratto, ma per le clausole applicate, con particolare riguardo alla responsabilità assunta del prestatore); tale concetto si ritiene applicabile solo in presenza di un contratto scritto.

- b) **in via sussidiaria:** va verificata la **prevalenza della materia sulla prestazione**; se prevale:

- ✓ **la materia:** si tratta di contratto "di cessione di beni" (art. 1470 CC)
- ✓ **la prestazione:** si rientra nel contratto d'opera

 **Nota:** come anticipato, si ritiene che questo sia il criterio da seguire nel caso in cui si sia in presenza di un contratto verbale.

CASISTICA:

a) rientrano nell'ambito della ritenuta:

- qualsiasi prestazione di mera "**manutenzione**" **ordinaria e straordinaria** dei beni condominiali
- le **installazioni di beni** che non configurino "cessione con posa accessoria": installazione dell'impianto elettrico, ecc.
- la **ristrutturazione/restauro** di tutto o parte del condominio

b) sono escluse da ritenuta:

- la **sostituzione di una lampadina** o di una porta (prevale la materia)
- l'**installazione di un antifurto** (che in generale esclude l'appalto)

Esempio1

Un condominio ha sostenuto e pagato le seguenti **spese**:

- € 1.200 (IVA compresa) per pulizie effettuate dalla ditta - **ritenuta 4%**
- € 350 per la manutenzione del giardino - **ritenuta 4%**
- compenso professionista - **ritenuta 20%**
- compenso pensionato per lavori occasionali - **ritenuta 20%**
- compenso elettricista - **ritenuta 4%**
- acquisto di beni da commerciante - **nessuna ritenuta**
- acquisto di beni da produttore - **nessuna ritenuta**

SIG.RA ROSSI MARIA

Spett.
Condominio "La Reserve"
Cod. Fiscale 09453121102

Ricevuta n. 4/2017

Prestazione 100 (pulizie mese di gennaio 2017)
Ritenuta 4% 4
Totale da pagare 96



VERSAMENTO DELLE RITENUTA

Quale regola generale, è previsto che i condomini provvedano al versamento della ritenuta ordinarimente entro il **giorno 16** del mese successivo al pagamento del corrispettivo:

- con **modello F24 cartaceo** (o telematico tramite intermediario)
- in cui va indicato il **codice fiscale del condominio di 11 numeri**.



NOVITA' - In deroga a quanto sopra, la Legge di stabilità 2017 ha previsto che:

- la ritenuta del 4% vada versata entro il **giorno 16** del mese successivo al pagamento del corrispettivo
- solo al raggiungimento di una **soglia minima** della ritenuta stessa pari a € 500.

Se la ritenuta è inferiore al predetto importo, si potrà procedere al versamento entro due scadenze:

- **30 giugno**
- **20 dicembre**

di ogni anno.



N.B.: trattandosi di regole in vigore dal **1° gennaio 2017**, si ritiene che il versamento delle ritenute relative al mese di **dicembre 2016** seguano le vecchie regole. Pertanto, il versamento andrà effettuato entro il 16 gennaio 2017 **indipendentemente** dalla soglia della ritenuta operata.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

Esempio2

Un condominio ha sostenuto e pagato nel mese di dicembre 2016 le seguenti **spese**:

- € 10.000 corrispettivo - **400 ritenuta 4%**

Dovrà versare:

→ la ritenuta del 4% entro il **16/01/2017**.

Esempio3

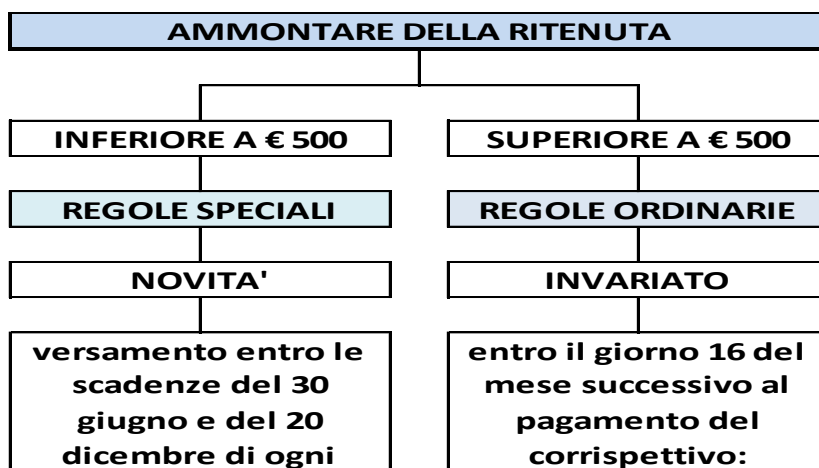
In relazione all'Esempio2 precedente si ponga ora che il pagamento del corrispettivo sia intervenuto a gennaio 2017. In tal caso:

- essendo la ritenuta di importo inferiore a € 500
- il condominio non è obbligato a effettuare il versamento entro il 16/02/2017, potendo, al contrario, attendere la prima delle due scadenze normativamente previste (il 30/06/2017).

In sostanza, si tratta di **cumulare ogni mese** tutte le ritenute effettuate **nei confronti delle imprese**:

- procedendo al relativo versamento entro il 16 del mese successivo laddove superino i € 500
- in caso contrario, procedendo al relativo versamento entro il 30 giugno per le ritenute del 1° semestre dell'anno ed entro il 20 dicembre per le ritenute del 2° semestre dell'anno.

Dal tenore della norma si rileva che **non si cumulano le ritenute dovute in relazione ad altri soggetti** (lavoratori dipendenti o prestatori di lavoro autonomo).



Il soggetto:

a) **responsabile tributariamente**: è il condominio, nella persona dei singoli condomini con responsabilità solidale; la ritenuta non versata oltre a sanzione ed interessi potrà essere recuperata anche solo in capo ad un condomino (fermo il diritto di regresso sugli altri condomini e la rivalsa per la sanzione sull'amministratore inadempiente)

b) **incaricato**: la

- ⇒ effettuazione della ritenuta (anche previdenziale e assicurativa)
- ⇒ certificazione delle ritenute
- ⇒ presentazione del 770

sono dovuti:

- stabili da cinque condomini in su: dall'amministratore
- stabili fino a 4 condomini: se non si è inteso nominare facoltativamente un amministratore, vanno adempiuti da uno qualunque dei condomini.

In entrambi i casi è possibile che il condominio incarichi un terzo (consulente tributario, commercialista, ecc.).

Esempio4

Un condominio sostiene e paga nel mese di **gennaio 2017** le seguenti **spese**:

- € 2.000 - **ritenuta 4%**
- € 3.000 compenso professionista – **ritenuta 20%**

Dovrà versare:

→ la ritenuta operata sul compenso corrisposto dal professionista entro il **16/02/2017**

SEZIONE ERARIO					
	codice tributo	rateazione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA	1040	01	2017	600,00	
RITENUTE ALLA FONTE					
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI					
codice ufficio	codice atto				
			TOTALE A	600,00 B	SALDO (A-B)
					+
					600,00

→ la ritenuta del 4% entro il **30/06/2017**, indicando sempre il mese in cui il pagamento è stato effettuato (01-gennaio)

SEZIONE ERARIO					
	codice tributo	rateazione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA	1019	01	2017	80,00	
RITENUTE ALLA FONTE					
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI					
codice ufficio	codice atto				
			TOTALE A	80,00 B	SALDO (A-B)
					+
					80,00

Esempio5

Un condominio sostiene e paga nel mese di gennaio 2017 le seguenti **spese**:

- € 2.000 - **ritenuta 4%**
- € 3.000 - **ritenuta 4%**
- € 8.000 - **ritenuta 4%**

Dovrà versare:

→ **complessivamente** la ritenuta del 4% pari ad € 520 entro il **16/02/2017**

OBBLIGO DI TRACCIABILITA'

Il **pagamento dei corrispettivi** soggetti alla ritenuta del 4%:

- ⇒ va eseguito dai condomini **tramite conti correnti** (bancari o postali) **ad essi intestati**
- ⇒ o secondo altre modalità idonee a consentire all'amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con apposito D.M.



Nota: la disposizione ricalca quanto già previsto dall'art. 1129 CC "l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio".

VIOLAZIONE: l'inosservanza della presente disposizione comporta l'applicazione della **sanzione amministrativa da € 250 a € 2.000**.