

Francesco Schena

Fiscaltà e contabilità in condominio

PROFILI TECNICI E GIURIDICI

- ✔ La fiscalità complessiva del condominio e la sua evoluzione
- ✔ La fiscalità dell'amministratore
- ✔ Le detrazioni fiscali in materia di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica
- ✔ La nuova contabilità condominiale introdotta dal nuovo art. 1130-bis del codice civile

Testo aggiornato alla

Legge 11 dicembre 2012, n. 220 e ss.mm.ii.

"Modifica alla disciplina del condominio negli edifici"

SOFTWARE INCLUSO

PRINCIPALI NORME DI RIFERIMENTO

Glossario (principali termini tecnico-normativi)

F.A.Q. (domande e risposte sui principali argomenti)

Test (verifica della formazione di base e dei concetti analizzati)



eBook di www.lavoripubblici.it

**GRAFILL**

Francesco Schena

FISCALITÀ E CONTABILITÀ IN CONDOMINIO

ISBN 13 978-88-8207-568-2

EAN 9 788882 075682

eBook, 49

Prima edizione, maggio 2014

© **GRAFILL S.r.l.**

Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

INDICE

PREMESSA.

LA NUOVA CONTABILITÀ CONDOMINIALE	p.	1
1. INTRODUZIONE	"	3
1.1 L'evoluzione della fiscalità condominiale	"	3
1.2 La nuova contabilità condominiale.....	"	3
1.3 Le nuove attribuzioni dell'amministratore in materia di fiscalità e contabilità	"	4
2. LA FISCALITÀ CONDOMINIALE	"	5
2.1 Il codice fiscale del condominio	"	5
2.2 Il condominio sostituto d'imposta	"	5
2.3 Le ritenute sui compensi corrisposti per lavoro autonomo.....	"	7
2.4 Le ritenute sui compensi corrisposti per lavoro dipendente	"	8
2.5 Le ritenute sui compensi corrisposti in dipendenza di contratti di appalto e di servizi	"	8
2.6 La certificazione delle ritenute.....	"	11
2.7 Il ravvedimento operoso	"	13
2.8 La dichiarazione dei sostituti. Il modello 770 semplificato e ordinario.....	"	14
2.9 Il Quadro AC del Modello UNICO.....	"	17
2.10 I redditi degli immobili di proprietà comune.....	"	19
2.11 Gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e obblighi Iva	"	20
2.12 Il sistema dei buoni lavoro (o voucher)	"	21
3. LA FISCALITÀ TERRITORIALE	"	24
3.1 La Tasi.....	"	24
3.2 La Tari.....	"	24
3.3 L'IMU	"	24
3.4 La Iuc	"	25
3.5 La Tosap.....	"	25
4. LA FISCALITÀ DELL'AMMINISTRATORE	"	28
4.1 L'amministratore professionista.....	"	28
4.2 Le norme UNI 10801	"	29

4.3	Le associazioni di categoria.....	p.	29
4.4	Gli obblighi Iva.....	"	29
4.5	Gli obblighi Irpef.....	"	30
4.6	Gli obblighi previdenziali.....	"	30
4.7	L'iscrizione alla C.C.I.A.A.....	"	30
4.8	Dichiarazioni fiscali e invii telematici.....	"	30
5.	LE DETRAZIONI FISCALI.....	"	31
5.1	Le detrazioni fiscali in materia di ristrutturazione edilizia.....	"	31
5.2	Le detrazioni in condominio.....	"	32
5.3	I presupposti per l'accesso al beneficio.....	"	33
5.4	I casi di perdita del beneficio e le responsabilità dell'amministratore.....	"	33
5.5	L'Iva sulle ristrutturazioni edilizie.....	"	34
5.6	Principali tipi di interventi in materia di condominio ammessi alla detrazione.....	"	35
5.7	Le detrazioni fiscali in materia di risparmio energetico.....	"	37
5.8	Le detrazioni in condominio.....	"	41
5.9	I presupposti per l'accesso al beneficio.....	"	42
5.10	I casi di perdita del beneficio e le responsabilità dell'amministratore.....	"	42
5.11	L'Iva sul risparmio energetico.....	"	45
6.	I CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI.....	"	46
6.1	I principi generali.....	"	46
6.2	Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori.....	"	46
6.3	Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai intermedi.....	"	47
6.4	La ripartizione delle spese dei balconi.....	"	47
6.5	Riparazione e ricostruzione dei solai dei cortili.....	"	47
6.6	Riparazione e ricostruzione dei lastrici solari esclusivi e terrazzi a livello.....	"	47
6.7	La ripartizione complessa della spesa relativa al servizio idrico integrato.....	"	48
6.8	La ripartizione tra nudo proprietario e usufruttuario.....	"	48
6.9	La ripartizione delle spese tra proprietà e conduzione.....	"	49
7.	LA NUOVA CONTABILITÀ CONDOMINIALE.....	"	50
7.1	Il quadro previgente alla Legge n. 220/2012.....	"	50
7.2	Le novità introdotte dal nuovo art. 1130- <i>bis</i> del cod. civ.....	"	50
7.3	Il bilancio preventivo ordinario.....	"	51
7.4	Il progetto di ripartizione ordinario.....	"	51
7.5	Il piano di versamento rateale ordinario.....	"	51

7.6	Il bilancio consuntivo ordinario	p.	52
7.7	Lo stato di ripartizione ordinario	"	52
7.8	L'esercizio finanziario	"	53
7.9	Il registro di contabilità	"	53
7.10	Il riepilogo finanziario	"	53
7.11	Il conto flussi	"	54
7.12	Lo stato patrimoniale	"	54
7.13	La situazione risorse e fondi	"	55
7.14	L'elenco dettagliato debiti e crediti	"	56
7.15	La movimentazione contabile	"	56
7.16	L'allineamento contabile	"	64
7.17	La nota sintetica accompagnatoria	"	71
7.18	Come leggere il bilancio condominiale	"	73
7.19	Gli esercizi straordinari	"	73
7.20	La gestione degli incassi	"	74
7.21	La corretta imputazione dei versamenti	"	74
7.22	La gestione delle spese	"	74
7.23	La gestione delle morosità	"	75
7.24	Il conto corrente condominiale	"	75
7.25	Il revisore condominiale: nomina e funzioni	"	77
MODELLI FISCALI E CONTABILI			" 79
Esempio di compilazione del modello di richiesta di attribuzione del codice fiscale			" 81
Esempio di compilazione del modello di richiesta di variazione del codice fiscale			" 83
Esempio di compilazione di quadri del modello 770 semplificato			" 85
Esempio di compilazione del quadro AC del modello Unico			" 90
Esempio di compilazione di modello F24			" 91
Modello di bilancio preventivo ordinario			" 92
Modello di progetto di ripartizione ordinario (preventivo)			" 93
Modello di piano di versamento rateale ordinario			" 94
Modello di bilancio consuntivo ordinario			" 95
Modello di stato di ripartizione ordinario (consuntivo)			" 96
Modello di situazione contabile complessiva			" 97
Modello di elenco dettagliato debiti e crediti			" 98
Modello di certificazione detrazioni ristrutturazione edilizia			" 99
Modello di certificazione detrazioni risparmio energetico			" 100

APPENDICE NORMATIVA	p.	101
Il nuovo codice civile in materia di condominio	"	101
Nuove disposizioni di attuazione del codice civile in materia di condominio	"	110
Estratto del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600	"	114
La ripartizione degli oneri accessori tra proprietario e conduttore	"	120
GLOSSARIO	"	122
TEST DI VERIFICA	"	132
INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE ALLEGATO	"	137
Introduzione	"	137
Requisiti minimi hardware e software	"	137
Installazione ed attivazione del software	"	137

PREMESSA

LA NUOVA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

Questo manuale, oltre ad offrire una visione completa della fiscalità di interesse per il condominio, guida il lettore alla corretta interpretazione ed applicazione della legge di “modifica alla disciplina dell’istituto del condominio negli edifici” dell’11 dicembre 2012, n. 220, pubblicata in G.U. n. 293 del 17 dicembre 2012, in vigore dal 18 giugno 2013, così come poi modificata dal D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito con modificazioni dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9, in G.U. del 21 febbraio 2014, n. 43 (provvedimento nel complesso meglio noto come “Destinazione Italia”), segnatamente nella parte in cui introduce nuove regole in materia di contabilità condominiale.

Il Legislatore del 2012 ha inteso apportare modifiche sostanziali e significative allo scopo di giungere ad una maggiore tutela del condòmino-consumatore, obbligando gli amministratori di condominio alla redazione di una contabilità più completa e più trasparente.

La trasparenza, però, non va confusa con la semplicità di lettura della stessa contabilità che, anzi, rispetto al passato guadagna molteplici elementi e fattori tecnici tali da richiedere una certa capacità di analisi, certamente non comune a tutti.

Ciò nonostante, è indiscutibile il vantaggio conseguito dal Legislatore perché malgrado la nuova difficoltà di lettura del bilancio condominiale, certamente viene garantito il diritto alla trasparenza.

CAPITOLO 1

INTRODUZIONE

1.1 L'evoluzione della fiscalità condominiale.

Il condominio, pur essendo da sempre considerato, sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza, un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica, è comunque da sempre munito di titolarità fiscale, con l'attribuzione di un proprio codice fiscale.

Il passaggio più significativo, però, nell'evoluzione della fiscalità condominiale, è segnato dalla legge 27 dicembre 1997, n. 449, che apportando modifiche agli artt. 23, 25 e 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, ha introdotto il nuovo status di "sostituto d'imposta" a carico del condominio, con decorrenza dal 1° gennaio 1998.

Da questa nuova veste fiscale del condominio, sono discese tutta una serie di obblighi che hanno cambiato radicalmente gli adempimenti del condominio e il modo di intrattenere i rapporti commerciali con i propri fornitori e appaltatori.

La legge finanziaria del 2007, poi, ha modificato ulteriormente il D.P.R. n. 600/1973, introducendo l'art. 25-ter che dispone come il condominio quale sostituto d'imposta debba operare, all'atto del pagamento, una ritenuta del 4% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuti per prestazione relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.

1.2 La nuova contabilità condominiale.

L'atipicità del condominio è risultata spesso motivo di ricorso per analogia al diritto societario da parte della Giurisprudenza, specie per la risoluzione di casi non normati.

Tuttavia, in relazione alla contabilità condominiale, fino al 17 giugno 2013, l'orientamento consolidato era quello di non ritenerla soggetta alle norme contabili societarie, ritenendo sufficiente (e necessaria) la presentazione di una contabilità che riuscisse a dare conto delle entrate, delle uscite e dei saldi, accompagnata dai relativi giustificativi di spesa e presentata in modo da risultare intellegibile.

Dal 18 giugno 2013, con l'introduzione del nuovo art. 1130-bis del cod. civ. da parte della legge n. 220/2012, la contabilità condominiale assume profili nettamente più definiti, con la precisa introduzione:

- del registro di contabilità, anche informatizzato (registro movimenti);
- del riepilogo finanziario (conto economico costi/ricavi);
- del conto flussi (entrate/uscite);
- dello stato patrimoniale;
- della situazione fondi e risorse;
- dell'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti (elenco dettagliato debiti e crediti);
- della nota sintetica accompagnatoria;
- della conservazione decennale della contabilità (scritture e giustificativi).

La volontà del Legislatore è stata quella di fare "ordine" tra i numerosi e diversi modi di presentare la contabilità condominiale avvenuti negli anni allo scopo ultimo di giungere ad una più ampia tutela del consumatore finale, fornendo, inoltre, un nuovo strumento normativo alla giurisprudenza a cui potersi riferire nei casi di conflitti.

1.3 Le nuove attribuzioni dell'amministratore in materia di fiscalità e contabilità.

Tutte le novità fiscali sono state da sempre riconosciute in capo al condominio quale ente e giammai in capo all'amministratore del condominio.

Tuttavia, la legge 11 dicembre 2012, n. 220, apportando modifiche all'art. 1130 del codice civile in materia di attribuzioni dell'amministratore, ha introdotto esclusivamente in capo a quest'ultimo l'obbligo diretto di "eseguire gli adempimenti fiscali".

È di tutta evidenza come una tale espressione della novella si presti ad interpretazioni ora restrittive, ora estensive, a seconda del punto di vista dell'esaminatore.

A tale proposito è necessario ricordare come agli atti del dossier elaborato dalla Commissione Giustizia della Camera dei Deputati in sede deliberante, rispetto a questa parte della legge di riforma, si faccia espressamente riferimento all'obbligo per l'amministratore di dare seguito a quanto richiesto proprio dagli artt. 23, 25 e 25-ter del D.P.R. n. 600/1973 in materia di ritenute da operarsi a titolo di acconto delle imposte sia sui redditi di lavoro dipendente e autonomo, che in materia di appalti.

Questo passaggio nel dossier, è sufficiente perché possa darsi una interpretazione restrittiva al nuovo art. 1130 del codice civile? In altri termini, gli adempimenti fiscali che l'amministratore deve eseguire, sono solo quelli relativi agli articoli richiamati nel dossier o deve ritenersi l'obbligo esteso a tutti gli adempimenti fiscali in generale?

È proprio questo dubbio che presta il fianco ad interpretazioni restrittive, la prima, o estensive, la seconda.

Infatti, se pensiamo al passaggio nel dossier come un mero cenno alla normativa fiscale di riferimento e come agli atti dei relatori dei disegni di legge S.71 del Senato e C.4041 della Camera, nulla si precisi al riguardo, l'interpretazione estensiva, anche nel solco della ratio dell'intero nuovo impianto normativo introdotto dalla Legge n. 220/2012, non può fare ameno di ritenere che gli adempimenti fiscali che l'amministratore debba eseguire siano tutti quelli legati alla qualità del condominio quale sostituto d'imposta.

Certamente, guardando a tutti gli adempimenti, non si può fare ameno di evidenziare come alcune scadenze, come quella della dichiarazione dei sostituti, siano intervenute sì dopo l'entrata in vigore del 18 giugno 2013 della legge di riforma del condominio, ma con riferimento agli emolumenti elargiti nell'anno solare precedente, con la conseguenza che non si poteva certamente pensare ad un obbligo "immediato" in tal senso da parte degli amministratori.

Oggi, però, ai più appare indubbio l'obbligo per l'amministratore di provvedere personalmente a tutti gli adempimenti fiscali, nessuno escluso, non potendo più ricorrere all'ausilio di un consulente esterno, salvo espressa delibera assembleare in tal senso.

In ultimo, ricordiamo come le gravi irregolarità fiscali e la mancata apertura o il semplice mancato utilizzo del conto corrente condominiale da parte dell'amministratore siano motivo di revoca obbligatoria da parte dell'assemblea.

CAPITOLO 2

LA FISCALITÀ CONDOMINIALE

2.1 Il codice fiscale del condominio.

Abbiamo già visto come il condominio, pur essendo da sempre considerato, sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza, un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica, sia comunque munito di una titolarità fiscale, con l'attribuzione di un proprio codice fiscale.

Infatti, l'ente condominiale è assimilabile alle organizzazioni di persone senza personalità giuridica che, a mente dell'art. 4, comma 1°, lettera *b*) del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 605, hanno l'obbligo di chiedere l'iscrizione all'anagrafe tributaria, per mezzo dell'attribuzione del relativo numero di codice fiscale.

A tale adempimento provvede l'amministratore del condominio quale rappresentante legale o, in sua assenza, un condòmino qualunque quale rappresentante di fatto.

In questo modo, il condominio diviene titolare di un proprio codice fiscale il quale andrà indicato in tutti i documenti fiscali sia dallo stesso generati che da terzi ricevuti, come le fatture relative alle forniture comuni, altre prestazioni e servizi erogati in favore della collettività condominiale.

In occasione di ogni successione nell'incarico di amministratore del condominio, è necessario comunicare all'anagrafe tributaria le dovute modifiche in ragione del nuovo rappresentante legale, entro 30 giorni dalla nomina. Starà, quindi, al nuovo amministratore chiedere la dovuta variazione presentando l'apposita modulistica ad uno sportello dell'Agenzia delle Entrate o attraverso il canale telematico Entratel a mezzo di intermediario abilitato, allegando alla domanda di variazione copia del verbale assembleare di nomina e quella di un personale documento di riconoscimento in corso di validità, unitamente alla copia del tesserino del proprio codice fiscale.

Giova precisare, però, che la variazione del codice fiscale condominiale resta attività a mero scopo di denuncia verso il fisco, rimanendo soltanto una valida nomina l'atto idoneo a determinare nel nuovo amministratore la rappresentanza legale del condominio.

Quando manca l'amministratore (per i condòmini con non più di 8 condòmini) alla richiesta del codice fiscale procede un condòmino qualsiasi. Gli uffici dell'Agenzia delle Entrate possono chiedere agli amministratori dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale: si pensi ai controlli fiscali incrociati con i percipienti del condominio.

2.2 Il condominio sostituto d'imposta.

Il sostituto d'imposta è colui che per legge sostituisce in tutto o in parte il contribuente (cioè il cosiddetto sostituito, ovvero chi pone in essere il presupposto d'imposta) nei rapporti con l'Amministrazione finanziaria, trattenendo le imposte dovute dai compensi, salari, pensioni o altri redditi erogati e successivamente versandole allo Stato.

A far data dal 1998, come abbiamo già visto, il Condominio ha assunto la qualità di "Sostituto d'Imposta" in forza delle modifiche al D.P.R. n. 600/1973 e, in quanto tale, è tenuto a importanti adempimenti fiscali:

- Effettuare le ritenute di acconto ai fini Irpef sui compensi corrisposti ai lavoratori autonomi in ragione di rapporti professionali (es. lo stesso amministratore, avvocati, professionisti tecnici, ecc.);
- Effettuare le ritenute di acconto ai fini Irpef sui compensi o valori corrisposti ai lavoratori dipendenti (es. portiere, giardiniere ecc.);

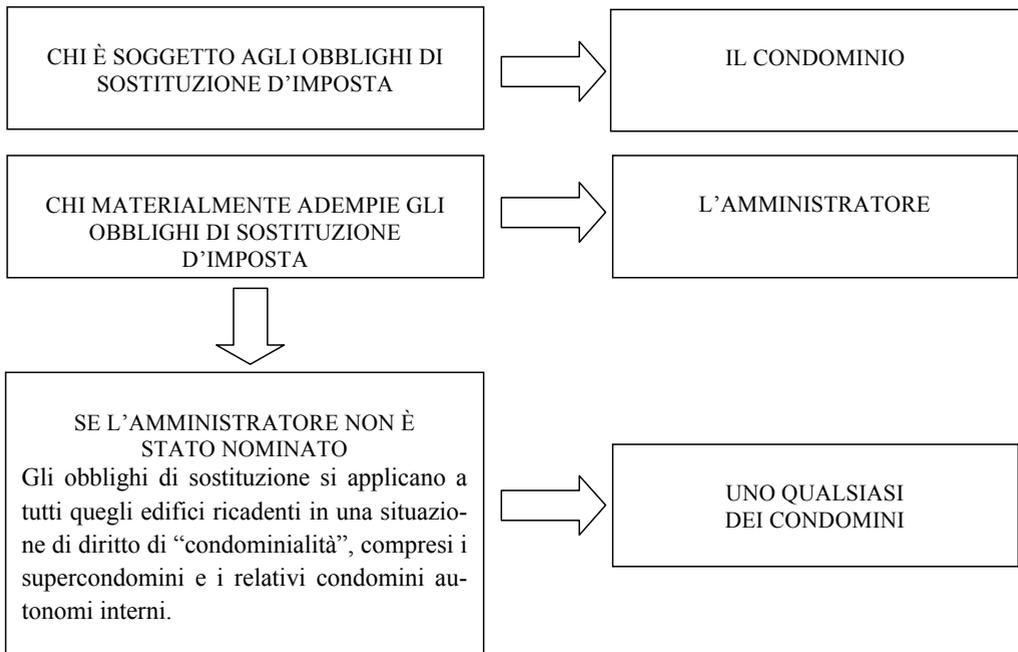
- Effettuare le ritenute d'acconto ai fini Irpef o Ires sui compensi corrisposti in ragione di un contratto d'appalto di opere o di servizi ad imprese ed autonomi;
- Versare all'Erario le ritenute operate;
- Rilasciare le relative certificazioni;
- Presentare la dichiarazione dei sostituti, modello 770 semplificato o ordinario.

Gli obblighi di sostituzione si applicano a tutti quegli edifici ricadenti in una situazione di diritto di "condominalità", compresi i supercondomini e i relativi condomini parziali interni.

Nel caso di complessi residenziali (supercondomini) costituiti da più corpi di fabbrica muniti di autonomia gestionale (condomini autonomi), il supercondominio – con riferimento al complesso dei beni comuni a più corpi di fabbrica – e il singolo condominio autonomo, operano e rilevano come distinti sostituti di imposta, con l'obbligo di chiedere un proprio codice fiscale.

Gli obblighi di sostituzione, invece, non si applicano ai casi di edifici in comunione: è evidente che requisito indefettibile per questa esclusione è che non vi sia, quindi, una comunione forzosa su parti comuni a seguito di frazionamenti in proprietà esclusive.

Il Condominio Sostituto d'Imposta.



Quando l'edificio assume la qualità di Sostituto di Imposta.

CONDOMINIO ODINARIO	→	SI
SUPERCONDOMINIO	→	SI
CONDOMINIO PARZIALE	→	SI
CONDOMINIO DI GESTIONE (IACP –ATER ecc.)	→	NO
CONDOMINIO MISTO (IACP/ATER con presenza di proprietà riscattate)	→	SI
COMUNIONI ORDINARIE	→	NO
COMUNIONI EREDITARIE	→	NO

2.3 Le ritenute su compensi corrisposti per lavoro autonomo.

Il Condominio, quale sostituto di imposta, che corrisponde a soggetti residenti nel territorio dello Stato compensi, comunque denominati, per prestazioni di lavoro autonomo, ancorché non esercitate abitualmente, deve operare all'atto del pagamento una ritenuta del 20% a titolo di acconto Irpef.

La ritenuta è da operarsi solo ed esclusivamente a carico dei redditi derivanti dall'esercizio di arti e professioni e lavoro autonomo: restano esclusi i redditi di impresa, da qualsiasi fonte provengano.

Pertanto, il Condominio opera la ritenuta d'acconto del 20% sui corrispettivi erogati in favore di liberi professionisti (Avvocato, Geometra, Ingegnere ecc.) e dello stesso amministratore.

Occorre precisare però, che l'attività di amministratore condominiale può essere svolta anche in forma di società di persone (s.a.s. – s.n.c.), di società di capitali (s.r.l. – s.a.a – s.p.a) e in forma di Impresa individuale: in tutti questi casi NON si procede ad alcuna ritenuta stante la natura d'impresa dei redditi, per espressa previsione di cui all'art. 25, primo comma, del D.P.R. n. 600/1973. È esclusa, in questi casi, anche l'applicazione della ritenuta al 4% (vedi più avanti), perché trattasi di un rapporto di mandato e non di contratto d'opera o di appalto.

La ritenuta deve, invece, applicarsi nell'ipotesi in cui il compenso sia corrisposto ad una società tra professionisti i cui redditi costituiscono redditi di lavoro autonomo, così come precisato dalla Risoluzione n. 118/E/2002 dell'Agenzia delle Entrate.

Chi procede materialmente ad operare la ritenuta è l'amministratore quale rappresentante legale del condominio. È utile ricordare e sottolineare che procedere alla ritenuta è un obbligo e non una facoltà e la ritenuta di acconto deve essere operata anche se non espressamente indicata nella fattura/ricevuta fiscale rilasciata dal percipiente.

Costituiscono base imponibile su cui operare la ritenuta del 20%:

- Compensi in danaro o altri valori;
- Interessi per dilazioni e more;

- Indennità e risarcimenti;
- Rimborsi per spese addebitate al cliente;
- Rivalsa Inps.

Non costituiscono base imponibile:

- Bolli e diritti anticipati dal professionista;
- IVA;
- Contributi previdenziali di casse di previdenza professionali;
- Rimborsi per spese di rappresentanza fatturate direttamente al committente.

La ritenuta va versata, mediante modello F24 intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata o doveva essere operata, utilizzando il codice tributo 1040.

Se il termine cade di sabato o di giorno festivo, il versamento si considera tempestivamente effettuato se eseguito il primo giorno lavorativo successivo.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui il condominio nell'anno eroghi esclusivamente compensi di lavoro autonomo a non più di tre soggetti e non effettui ritenute per un importo complessivo superiore ad euro 1.032,92, i versamenti delle ritenute possono essere versati entro il termine stabilito per il versamento a saldo delle imposte sui redditi.

2.4 Le ritenute su compensi corrisposti per lavoro dipendente.

L'amministratore, per conto del condominio, deve effettuare e versare la ritenuta d'acconto sui compensi erogati in ragione di un rapporto di lavoro dipendente: si pensi al portiere o al giardiniere ecc.

Nel caso in cui la ritenuta da operare non trovi capienza, in tutto o in parte, sui contestuali pagamenti in denaro, il sostituto (il dipendente del condominio) è tenuto a versare al sostituto (il condominio) l'importo corrispondente. Si pensi all'ipotesi di conguaglio o di non capienza per corrispondenza di redditi in valori come ad esempio il godimento dell'alloggio.

L'aliquota è calcolata in base agli scaglioni di tassazione Irpef. La ritenuta da operare è determinata:

- Sulla parte imponibile delle somme e dei valori corrisposti in ciascun periodo di paga (mensilità);
- Con le aliquote Irpef;
- Raggiungendo al periodo di paga i corrispondenti scaglioni annui di reddito;
- Al netto delle detrazioni per carichi di famiglia, rapportate al periodo stesso;
- Al netto della detrazione relativa al reddito di lavoro dipendente, rapportata al periodo stesso.

La ritenuta va versata, mediante modello F24 intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata o doveva essere operata, utilizzando il codice tributo 1001.

Se il termine cade di sabato o di giorno festivo, il versamento si considera tempestivamente effettuato se eseguito il primo giorno lavorativo successivo.

Il Condominio, quale datore di lavoro, ha anche l'obbligo della tenuta dei libri obbligatori (libro paga e libro matricola) e deve adempiere anche agli obblighi previdenziali e assistenziali (INPS ed INAIL). Queste ultime attività di carattere specialistico, devono essere svolte dall'amministratore quale rappresentante legale del condominio datore di lavoro, ma per il tramite di un Consulente del Lavoro retribuito dal condominio.

2.5 Le ritenute su compensi corrisposti in dipendenza di appalto di opere e di servizi.

Il Condominio in qualità di sostituto di imposta a partire dal 1° gennaio 2007, deve operare una ritenuta del 4% a titolo di acconto, all'atto del pagamento, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se resi a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.

La ritenuta è operata anche se i corrispettivi si riferiscono ad attività commerciali non esercitate abitualmente, qualificabili sotto il profilo tributario, come redditi diversi.

La ritenuta colpisce le prestazioni relative ai contratti d'opera in generale e, in particolare, ai contratti che comportano l'assunzione, nei confronti del committente (il condominio), 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 all'attività, svolta senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente.

In pratica, la ritenuta si applica sui corrispettivi dovuti per prestazioni effettuate, relative a contratti di appalto, di opere e servizi:

- Nell'esercizio dell'impresa;
- Nell'esercizio di attività commerciali occasionali e non abituali.

La ritenuta del 4% non deve essere applicata sui corrispettivi delle prestazioni rese dalle persone fisiche che si avvalgono, nell'esercizio di una attività d'impresa, del regime agevolato per le nuove iniziative imprenditoriali o del regime agevolato per le attività minime. Tale esonero, comunque, è subordinato all'acquisizione di una apposita dichiarazione da parte dell'amministratore di condominio, con la quale gli interessati attestano di essere in uno dei due regimi agevolati e che pertanto il loro reddito è soggetto ad imposta sostitutiva.

La ritenuta del 4% deve essere operata anche sui corrispettivi delle prestazioni di opera e servizi resi da soggetti non residenti, qualora siano rilevanti nel territorio dello Stato. In particolare, la ritenuta deve essere operata sui corrispettivi pagati alle stabili organizzazioni di soggetti non residenti.

La ritenuta va versata, mediante modello F24 intestato al Condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata o doveva essere operata, utilizzando come codice tributo:

- 1019, se il percipiente è un soggetto passivo Irpef (es. Impresa individuale, Società di persone);
- 1020, se il percipiente è in soggetto passivo Ires (es. Società di capitali)

Se il termine cade di sabato o di giorno festivo, il versamento si considera tempestivamente effettuato se eseguito il primo giorno lavorativo successivo.

Prestazioni soggette ed escluse dalla ritenuta del 4%.

Tipo di prestazione d'impresa	Ritenuta del 4%
Manutenzione ordinaria e straordinaria ascensori	SI
Manutenzione ordinaria e straordinaria impianti elettrici, idraulici e termici comuni	SI
Pulizia scale, viali e parti comuni in genere	SI
Manutenzione caldaie, piscine, giardini ed altre parti comuni in genere	SI
Amministrazione condominiale svolta in forma di lavoro autonomo	NO
Amministrazione condominiale svolta in forma di impresa (impresa individuale, società di persone commerciali o di capitale)	NO
Interventi di ristrutturazione dell'edificio	SI
Contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas metano e gpl	NO
Contratto di assicurazione dell'edificio	NO
Contratto di trasporto e/o deposito	NO
Somministrazione di energia elettrica ed acqua calda se erogati nell'ambito di un contratto di servizio di energia (es. con produzione ed impianti sul posto come fotovoltaico ecc.)	SI
Fornitura di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene (es. sostituzione cancelli)	NO