

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: RITENUTA DEL 4% SULLE PRESTAZIONI RELATIVE AD APPALTO DI OPERE O DI SERVIZI NEI CONFRONTI DEI CONDOMINII

Si ricorda che la Legge Finanziaria per l'anno 2007 ha introdotto, a decorrere dal 1° gennaio 2007, l'obbligo di operare una ritenuta di acconto del 4% sui corrispettivi erogati dal condominio per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o di servizi, effettuate nell'esercizio di impresa.

Prestazioni soggette all'obbligo di ritenuta del 4%

L'applicazione della ritenuta di acconto nella misura del 4% è prevista dall'art.25-ter, co.1 del DPR n.600/73: vanno assoggettate tutte le prestazioni di manutenzione, di ristrutturazione, di esecuzione delle pulizie, nonché tutti i servizi resi in regime di impresa a seguito di un contratto di appalto o di opera (non necessariamente avente forma scritta). Vi rientrano anche le prestazioni d'opera con cessione accessoria di beni (costo mano d'opera prevalente) e le prestazioni commerciali occasionali (ad esempio giardiniere non titolare di partita iva). Le prestazioni più frequenti sono:

- ▶ la manutenzione degli impianti elettrici o idraulici;
- ▶ la manutenzione dell'ascensore;
- ▶ la manutenzione di apparecchi citofonici e di videosorveglianza;
- ▶ gli spurghi, le disinfestazioni e le imbiancature;
- ▶ la gestione della centrale termica (solo se riconducibile ad un contratto di servizio energia o calore).

La ritenuta del 4% non deve essere operata sui corrispettivi spettanti a società di persone o di capitali che svolgano l'attività di amministrazione condominiale. In tali casi, le società operano in base ad un contratto di mandato non riconducibile ad un contratto di appalto di opere o di servizi. Qualora l'incarico di amministratore del condominio sia, invece, affidato ad un professionista individuale, ad uno studio professionale o ad una società tra professionisti, la ritenuta sui compensi erogati andrà applicata nella misura del 20%.

Prestazioni escluse dall'obbligo di ritenuta del 4%

Non devono essere assoggettati a ritenuta i corrispettivi erogati in dipendenza delle seguenti tipologie di prestazione:

- ➔ contratti di somministrazione, di assicurazione, di trasporto, di deposito (quali erogazione di elettricità, gas e acqua o assicurazione globale dell'immobile, assicurazione infortuni o cause legali);
- ➔ forniture di beni con posa in opera laddove il costo della mano d'opera sia accessorio;
- ➔ prestazioni professionali, sia abituali sia occasionali, in quanto assoggettate a ritenuta nella misura del 20%;
- ➔ prestazioni rese al condominio da persone fisiche che si avvalgono del regime fiscale agevolato per le nuove iniziative imprenditoriali o di lavoro autonomo di cui all'art.13 della L. n.388/00. In tali casi è previsto normativamente l'esonero dall'applicazione di alcun tipo di ritenuta.

Adempimenti dell'amministratore del condominio

Luigi A. Carunchio
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Marco Bucci D'Orsogna
Dottore Commercialista
Consulenza del Lavoro

Antonio Russo
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Raffaella D'Alfonzo
Dottore Commercialista

Diamantina Pantaleone
Dottore Commercialista

Via E. Tinari, 3 – 66034 LANCIANO (CH)
recapito corrispondenza C.P. Lanciano Centro n° 207
Tel. +39 0872 717416 – Fax +39 0872 702500

info@valoreassociati.it
P.IVA: 01877150696

Gli specifici codici tributo da utilizzare per il versamento della ritenuta sono:

1019



per i percipienti soggetti passivi Irpef quali prestatori occasionali, ditte individuali e società di persone;

1020



per i percipienti soggetti passivi Ires quali società cooperative e società di capitali.

Il modello F24 può essere presentato dall'amministratore condominiale in banca o in posta in forma cartacea, essendo il condominio possessore del solo codice fiscale e non titolare di partita Iva, pertanto non obbligato al pagamento degli F24 mediante modalità telematiche. Oltre a quello di versamento, l'amministratore del condominio deve soddisfare anche gli altri obblighi previsti per i sostituti di imposta, ossia la predisposizione delle certificazioni da rilasciare ai percipienti entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di effettuazione delle ritenute, così come la compilazione del modello 770.

ESEMPIO

La società Servizi di pulizia Srl fattura in data 30/4/10 la pulizia delle parti comuni del condominio Giglio relativamente al primo quadrimestre dell'anno: imponibile € 1.100,00, Iva 10% € 110,00, ritenuta d'acconto € 44,00 (non è obbligatoria la sua indicazione in fattura, anche se comunque opportuna). L'amministratore del condominio Giglio provvede al pagamento della fattura in data 10/6/10 per l'importo di € 1.166. La ritenuta di €44,00 dovrà essere versata dal condominio entro il giorno 16/7/10 compilando il modello F24 come segue:

SEZIONE ERARIO											
IMPOSTE DIRETTE – IVA		codice tributo	rateazione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati					
RITENUTE ALLA FONTE		1020	06	2010	44,00						
ALTRI TRIBUTI E											
INTERESSI											
codice ufficio	codice atto										+/- SALDO (A-B)
											+ 44,00
TOTALE					A	44,00	B				

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.