

# Il condominio sostituto di imposta

# Agenda:

- **Il condominio sostituto di imposta**
- **Le ritenute**
- **Le certificazioni e le dichiarazioni del sostituto di imposta**

# Il sostituto di imposta (art. 64, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600)

*Nell'ordinamento tributario il sostituto di imposta è il soggetto obbligato al versamento integrale o parziale dell'imposta dovuta nei confronti dell'Erario "in luogo", ossia in sostituzione del soggetto sostituito*

# **Il sostituto di imposta (art. 64, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600)**

## **Sostituzione a titolo di acconto:**

Il sostituto di imposta opera materialmente la ritenuta che poi corrisponde all'Erario il cui importo concorre, quale acconto delle imposte, eventualmente dovute dal contribuente-sostituito, in sede di saldo.

In altri termini, nella sostituzione a titolo di acconto, gli importi versati dal sostituto di imposta costituiscono una “anticipazione dell’imposta”. I proventi assoggettati a ritenuta d’acconto concorrono alla formazione del reddito complessivo, in relazione al quale verrà calcolata l’imposta dovuta.

In sede di versamento, la somma versata a titolo di ritenuta d’acconto verrà scomputata dall’importo complessivamente dovuto.

# Il sostituto di imposta (art. 64, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600)

## Sostituzione a titolo di imposta:

La ritenuta a titolo d'imposta esaurisce il prelievo tributario dovuto in capo al contribuente-sostituito.

Ne deriva che fra contribuente-sostituito ed Erario non intercorre un rapporto di natura fiscale, non essendo altresì previsto l'obbligo per il sostituito di dichiarare i proventi soggetti a ritenuta a titolo definitivo.

Esiste, invece, un rapporto di natura privatistica fra sostituto e sostituito: il sostituto da un punto di vista civilistico è, infatti, debitore verso il sostituito, con la conseguenza che estingue il debito nei confronti del sostituito, versando un importo minore per effetto del meccanismo della sostituzione di imposta.

# Il sostituto di imposta (art. 64, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600)

## **Sostituzione a titolo di imposta:**

La ritenuta a titolo d'imposta esaurisce il prelievo tributario dovuto in capo al contribuente-sostituito.

Ne deriva che fra contribuente-sostituito ed Erario non intercorre un rapporto di natura fiscale, non essendo altresì previsto l'obbligo per il sostituito di dichiarare i proventi soggetti a ritenuta a titolo definitivo.

Esiste, invece, un rapporto di natura privatistica fra sostituto e sostituito: il sostituto da un punto di vista civilistico è, infatti, debitore verso il sostituito, con la conseguenza che estingue il debito nei confronti del sostituito, versando un importo minore per effetto del meccanismo della sostituzione di imposta.

# Il sostituto di imposta

(art. 23, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 - 21,  
comma 11, L. n. 449/1997)

“Il condominio quale sostituto d’imposta [...] dev[e] operare all’atto del pagamento una ritenuta a titolo di acconto dell’imposta sul reddito delle persone fisiche dovuta dai percipienti, con obbligo di rivalsa” (art. 23, D.P.R. n. 600/1973).

**Il soggetto tenuto a versare la ritenuta “è il condominio in quanto tale” (C.M. n. 204/E/2000)**

# **Il sostituto di imposta**

**(art. 23, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 - 21,  
comma 11, L. n. 449/1997)**

**Chi è il soggetto tenuto a effettuare materialmente gli adempimenti del  
condominio quale sostituto di imposta?**



**“il soggetto normalmente incaricato dal condominio a porre in essere gli adempimenti correlati alle funzioni di  
sostituto di imposta [è] l’amministratore” (C.M. n. 204/E/2000, conformemente, Circ. 7 febbraio 2007, n. 7/E)**



# Adempimenti del condominio In qualità di sostituto di imposta (art. 23, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 - 21, comma 11, L. n. 449/1997)

- applicazione delle ritenute, a titolo d'acconto o d'imposta;
- versamento delle ritenute operate, nel rispetto dei termini stabiliti;
- consegna al contribuente della Certificazione Unica (CU);
- trasmissione, in via telematica, all'Agenzia delle Entrate della Certificazione Unica;
- presentazione, in via telematica, all'Ag. delle Entrate della dichiarazione del sostituto d'imposta (Modello 770)

# Adempimenti del condominio in qualità di sostituto di imposta applicazione e versamento ritenute 4% (art. 25 ter, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600)

Il condominio in quanto sostituto di imposta ai sensi dell'art. 23, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, è tenuto a operare all'atto di pagamento una ritenuta a titolo di acconto pari al 4% "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 dell'impresa**".

# Adempimenti del condominio in qualità di sostituto di imposta applicazione e versamento ritenute 4% (art. 25 ter, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600)

Contratti d'appalto di opera o di servizi (Circolare, 7 febbraio 2007, n. 7/E):

- manutenzione murarie, idrauliche ed elettriche;
- imbiancatura, opere da fabbro;
- pulizia, spurgo e disinfestazione;
- sistemi antincendio, giardini, piscine o altre tipologie di impianti anche sportivi, cancelli automatici, apparecchi citofonici e video, sistemi di sorveglianza, antenne;
- manutenzione e conduzione centrali termiche, autoclave;
- servizi postali pubblici e privati;
- servizio di verifica di impianti degli ascensori;
- servizi di fornitura di energia, purché prevedano manutenzione ed esercizio di impianto elettrico.

# Adempimenti del condominio in qualità di sostituto di imposta applicazione e versamento ritenute 4% (art. 25 ter, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600)

Prestazioni escluse dall'applicazione della ritenuta al 4%:

- corrispettivi pagati per prestazioni di fornitura di beni con posa, quando la posa è meramente accessoria rispetto alla cessione del bene (es. cessione porte, finestre ecc.);
- prestazioni rese da lavoratori autonomi anche occasionali (ingegneri, avvocati, geometri ecc.);
- prestazioni rese da professionisti che si avvalgono del regime agevolato;
- contratti di somministrazioni di energia elettrica, acqua, gas, di assicurazione, trasporto e deposito.

# Adempimenti del condominio in qualità di sostituto di imposta applicazione ritenute

1) applicazione della ritenuta all'atto del pagamento da parte dell'amministratore in qualità di "rappresentante" del condominio. Si tratta di un obbligo a cui è tenuto l'amministratore che, pertanto, deve essere adempiuto anche se non è espressamente indicato nella fattura o ricevuta.

## **ECCEZIONE:**

La ritenuta non deve essere operata sulle prestazioni effettuate da professionisti che hanno optato per il regime forfettario, in quanto tenuti ex lege alla non applicazione della ritenuta alla fonte

# Adempimenti del condominio in qualità di sostituto di imposta versamento ritenute

2) versamento dei relativi importi trattenuti, a mezzo del Modello F24 (art. 17, D.Lgs. n. 241/97), intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate (art. 8, primo comma, n. 1, D.P.R. n. 602/73 e art. 18, D.Lgs. n. 241/97).

Se il termine di scadenza cade di sabato o in altro giorno festivo, il versamento si considera effettuato nei termini se viene eseguito il primo giorno lavorativo successivo.

# Certificazioni uniche (CU)

Si tratta di certificazioni attestanti l'ammontare complessivo delle somme corrisposte, a titolo di compensi per lavoro dipendente o assimilato, redditi lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi ed i corrispettivi derivanti dai contratti di locazioni brevi (D.P.R. n. 322/98)

*Al fine di ottemperare a tale adempimento, l'Agenzia delle Entrate predispose ogni anno il modello di Certificazione Unica (CU), che dal 2015 ha preso il posto del CUD e consente di far confluire in un unico documento tutti i redditi corrisposti nell'anno di riferimento.*

# Certificazioni uniche (CU)

## Le certificazioni uniche (CU) **devono contenere:**

- i dati del percipiente
- l'ammontare complessivo delle somme e dei valori corrisposti
- l'ammontare delle ritenute operate con riferimento al periodo di imposta precedente
- l'importo degli eventuali contributi previdenziali e assistenziali trattenuti

## Le certificazioni uniche (CU) **devono essere:**

- trasmesse in via telematica all'Agenzia delle Entrate **entro il 16 marzo** dell'anno successivo a quello in cui le somme sono state corrisposte. La trasmissione può avvenire **entro il 31 ottobre** allorché si tratti CU contenenti esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili mediante la dichiarazione dei redditi precompilata (si tratta a esempio delle certificazioni uniche relative ai redditi corrisposti a lavoratori autonomi).
- consegnate agli interessati **entro il 16 marzo** (art. 16-bis co. 2 e 5 del D.L. 124/2019)



# Dichiarazione sostituti imposta: Modello 770

Il condominio è tenuto annualmente alla presentazione del c.d. **Modello 770** per comunicare all'Agenda delle Entrate le ritenute operate nel corso del periodo di imposta su:

- redditi di lavoro dipendente o assimilati;
- redditi da lavoro autonomo, provvigioni o redditi diversi;
- dividendi, proventi e redditi di capitale (incluse le ritenute su pagamenti relativi a bonifici disposti per il recupero del patrimonio edilizio e per interventi di risparmio energetico);
- locazioni brevi inserite all'interno della certificazione unica;
- somme liquidate a seguito del pignoramento presso terzi;
- somme liquidate a titolo di indennità di esproprio;
- somme percepite a seguito di cessioni volontarie nel corso di procedimenti espropriativi nonché di somme in ogni caso dovute per effetto di acquisizione coattive conseguenti a occupazioni d'urgenza.

# Dichiarazione sostituti imposta: Modello 770

Il Modello 770 deve essere sottoscritto dal rappresentante legale, dunque, **nel caso del condominio dall'amministratore in carica** risultante dall'ultimo verbale assembleare al momento della presentazione del Modello 770 (31 ottobre) anche se da poco subentrato o non in carica nell'esercizio precedente o da un condomino incaricato dell'adempimento (istruzioni alla compilazione del Modello 770).

L'amministratore può provvedere all'invio telematico personalmente o fare inviare tale dichiarazione a un intermediario abilitato o un CAF entro il 31 ottobre dell'anno successivo a quello di effettuazione delle ritenute.

## **ATTENZIONE!**

IL Modello 770 deve essere presentato sulla base dell'esercizio, indipendentemente dall'esercizio contabile.

Se, dunque, il condominio ha un esercizio a cavallo non coincidente con quello solare (es. 01/04 - 31/03),

il Modello 770 riguarderà in ogni caso l'esercizio solare.

# Dichiarazione sostituti imposta: Modello 770

Il Modello 770 deve contenere i seguenti elementi:

- - generalità del sostituto d'imposta;
- - generalità dell'eventuale intermediario;
- - elenco dei versamenti.

Nella parte relativa all'indicazione dei dati identificativi del dichiarante è sufficiente la sola dicitura:

**“condominio”**

# Semplificazione obblighi dichiarativi

## Utenza Unica Telematica per gli Adempimenti Fiscali degli Amministratori di Condominio

consente di:

“effettuare la trasmissione delle dichiarazioni dei condomini per i quali ricopre la carica di rappresentante, mediante l'utilizzo di una unica utenza telematica attribuita all'Amministratore di Condominio”

(ADE, risoluzione 27 febbraio 2020, n. 10/E)

# Semplificazione obblighi dichiarativi

Le dichiarazioni interessate dall'invio a mezzo di singola utenza telematica sono principalmente **le Certificazioni Uniche e i Modelli 770**.

Ciò nondimeno, l'Agenzia, con la risoluzione de qua amplia l'ambito di applicazione della nuova utenza attribuita all'amministratore di condominio, stabilendo che è possibile procedere alla trasmissione, ad esempio:

- della comunicazione all'Anagrafe tributaria dei dati relativi agli interventi di **recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica** effettuati su parti comuni di edifici residenziali, ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° dicembre 2016;
- dei dati relativi all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'**arredo delle parti comuni dell'immobile** oggetto di ristrutturazione.

# Semplificazione obblighi dichiarativi: le istruzioni

L'associazione fra il singolo condominio e l'amministratore è verificata sulla base dei dati disponibili ricavabili dall'Anagrafe Tributaria forniti dagli stessi interessati in sede di presentazione dei **modelli AA5 e AA7** (per i condomini con partita IVA).

L'utilizzo dell'unica utenza telematica è subordinato alla corretta indicazione di dati in sede di fase di registrazione e, in particolare:

- il condominio deve essere registrato all'Anagrafe Tributaria con la natura giuridica 51 (**Condomini**);
- il rappresentante con il codice carica 13 (**Amministratore di condominio**);
- per i **condomini in possesso di partita IVA** è necessario che il rappresentante sia registrato con codice carica 1 (Rappresentante legale).

# Semplificazione obblighi dichiarativi: le istruzioni

L'eventuale errata registrazione dei dati del condominio può essere modificata mediante i medesimi **modelli AA5 o AA7**.

Tale adempimento correttivo può essere svolto direttamente (tramite il servizio Fisconline o Entratel) con **l'utenza del condominio**, tramite intermediari o, infine, tramite presentazione dei modelli presso l'ufficio territorialmente competente dell'Agenzia delle Entrate.

# Il quadro AC

## (art. 21, comma 14, L. n. 449/1997)

Si tratta di un obbligo di comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria, con il quale deve indicare:

- l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio
- i dati identificativi dei fornitori

Il quadro AC deve essere compilato sulla base dell'**esercizio solare precedente** a quello di presentazione della dichiarazione, indipendentemente dall'esercizio del condominio.

È un adempimento a carico specificamente dell'**amministratore di condominio in carica al 31 dicembre**, non essendo un modello Redditi intestato al condominio.



# Il quadro AC

## (art. 21, comma 14, L. n. 449/1997)

### **Dati da comunicare:**

- dati identificativi del condominio (cf, eventuale denominazione, e indirizzo completo);
- i dati catastali identificativi del condominio oggetto di interventi sulle parti comuni condominiali, con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Se l'edificio non è ancora censito al momento della presentazione della dichiarazione, occorre riportare gli estremi della domanda;
- l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare.

### **Dati da non comunicare:**

- importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- importi relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'iva, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore;
- importi relativi alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte, in quanto già comunicati attraverso la dichiarazione dei sostituti d'imposta presentata dal condominio (Mod. 770);
- importi relativi a interventi detraibili in quanto assoggettati a ritenuta da parte della Banca.

**GRAZIE!**