



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

CORSO DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

FISCALITA' IN CONDOMINIO Adempimenti da svolgere con la nomina

Dott. Salvatore Carputo

20 05 2025



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Chi è l'amministratore

Soggetto nominato dall'assemblea dei condomini o, quando i condomini sono più di otto e l'assemblea non vi provveda, dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario. Il termine "amministratore", derivato dal latino *administrare*, nel linguaggio giuridico indica il soggetto che ha la gestione degli affari di un ente e per il cui tramite l'ente stabilisce relazioni giuridiche e manifesta la propria volontà.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Requisiti di nomina

L'[art. 71-bis disp. att. c.c.](#), fissa i requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale necessari per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio. L'[art. 71-bis disp. att. c.c.](#) prescrive, tra l'altro, gli obblighi del conseguimento del diploma di scuola secondaria di secondo grado, nonché della previa frequentazione di un corso di formazione iniziale e dello svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. Si tratta di norma di ordine pubblico, per la sua incidenza su interessi generali della collettività, in quanto tale ha carattere imperativo, con la conseguenza che la relativa violazione determina la nullità della deliberazione di nomina e del conseguente contratto di mandato stipulato con il soggetto designato. Solo infatti la sanzione della nullità per contrasto con norme imperative (contemplata in via generale dall'[art. 1418, comma 1, c.c.](#), proprio allorché la legge non disponga diversamente, escludendo, cioè, la conseguenza della invalidità dell'atto) può ritenersi idonea ad assicurare effettività di tali prescrizioni legali dirette a fissare i requisiti di comprovata capacità professionale dell'amministratore condominiale.

La sopravvenuta perdita di alcuno di tali requisiti comporta, invece, la cessazione dall'incarico, legittimando ciascun condomino a convocare 'senza formalità' l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Accettazione dell'incarico

Alla designazione dell'assemblea deve far seguito un'accettazione formale da parte dell'amministratore incaricato.

La fattispecie normativa della nomina assembleare dell'amministratore ha assunto inequivoci contorni di proposta contrattuale rivolta dal gruppo dei condomini, inteso quale unitaria parte complessa, all'amministratore designato, avendosi per perfezionato l'accordo solo con l'accettazione di quest'ultimo.

La necessità dell'accettazione della nomina da parte dell'amministratore incaricato dall'assemblea si desume da due esplicite norme della riformata disciplina del condominio:

- l'art. [1129, comma 2, c.c.](#) prevede che l'amministratore «contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico» debba comunicare «i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore ed il registro di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata».



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

•l'art. [1129, comma 14, c.c.](#), secondo il quale «l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta».

L'esigenza di un'accettazione formale della nomina da parte dell'amministratore incaricato è conclusione quindi imposta dalla Riforma del 2012, a differenza di quanto poteva sostenersi in precedenza.

L'art. [1129, comma 2, c.c.](#), che enuncia gli obblighi di informazione, di trasparenza e di completezza, cui è vincolato l'amministratore al momento stesso del conferimento dell'incarico, e l'art. [1129, comma 14, c.c.](#), che sancisce un generale principio di predeterminazione onnicomprensiva del corrispettivo, rendono, infatti, incompatibile con la nomina dell'amministratore del condominio la disposizione dell'art. [1392 c.c.](#), secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita. Sembra non più sostenibile, in sostanza, che la nomina dell'amministratore possa risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro, pure dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

È da intendersi quindi superato, alla stregua dei citati riferimenti di diritto positivo emergenti dalla [legge n. 220/2012](#), l'orientamento giurisprudenziale che riconosceva pienezza di poteri gestori all'amministratore la cui nomina assembleare non era stata immediatamente seguita dall'accettazione (nella specie, per aver il nominato amministratore subordinato l'accettazione dell'incarico a determinate condizioni, successivamente non avveratesi), sull'assunto che l'operatività della nomina dell'amministratore condominiale non discende dall'accettazione, perché «questo specifico rapporto di mandato non ha una fonte contrattuale, ma trova la sua regolamentazione iniziale nell'investitura dell'assemblea».

Si perviene così ad un'interpretazione ormai omogenea rispetto a quella che si segue per gli amministratori delle società di capitali, con riguardo ai quali si sostiene pacificamente che, ai fini della costituzione del rapporto di amministrazione, non è sufficiente la nomina, essendo indispensabile l'accettazione del nominato, cui fa espresso riferimento l'art. [2385 c.c.](#) In quanto accettazione di proposta contrattuale, quella dell'amministratore nominato rimane regolata dall'art. [1326 c.c.](#), sicché essa, per determinare l'instaurazione del rapporto di amministrazione, deve essere conforme alle condizioni stabilite nella deliberazione dell'assemblea ed essere comunicata all'assemblea stessa nel termine da questa stabilito, ovvero in quello che possa ritenersi necessario, vista la natura dell'affare.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Secondo il generale principio normativamente sancito dall'art. [1326 c.c.](#), un'accettazione dell'amministratore non conforme alla proposta dell'assemblea, ad esempio con riguardo all'importo del compenso, equivale a nuova proposta, e comporta l'ovvia conseguenza che solo con l'accettazione di quest'ultima da parte dell'assemblea si dia per verificata la conclusione del contratto, e alle diverse condizioni della controproposta. Fin quando non sussista un verbale di assemblea che consacri in un unico documento le clausole disciplinanti il rapporto di amministrazione, ivi compreso il compenso spettante all'amministratore, non c'è, dunque, valida instaurazione dell'incarico.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Comunicazione dei dati da parte dell'amministratore nominato

L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati indicati da tale disposizione costituisce 'grave irregolarità' sanzionata con la revoca dell'amministratore (art. [1129, comma 12, n. 8, c.c.](#)).

Si tratta di un dovere di informazione *ex lege* che non precede la fase della nomina, e, dunque, di un'informazione non richiesta ai fini di una corretta formazione della volontà assembleare: il dovere informativo in esame non è, in sostanza, relativo a circostanze di cui mettere a corrente i condomini prima della deliberazione di designazione. L'obbligo di informazione è esigibile, piuttosto, contestualmente all'accettazione della nomina o del rinnovo, e quindi già in fase esecutiva del mandato.

Il difetto di una comunicazione completa e veritiera dei dati anagrafici e dei recapiti dell'amministratore, non relazionandosi ad un obbligo precontrattuale di informazione incombente sul mandatario, non è dunque sanzionato con l'annullamento della nomina, ma identificato come 'grave irregolarità', motivo di possibile revoca.

L'omissione informativa, elevata a causa di rimozione dell'amministratore, viene, cioè, presuntivamente intesa come condotta che possa pregiudicare o porre in pericolo gli interessi comuni. Ciò tuttavia lascia supporre che, nonostante la mancata comunicazione dei dati e dei recapiti in sede di nomina, il rapporto di amministrazione si sia regolarmente costituito, producendo per intero i suoi effetti tipici.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Durata

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si rinnova tacitamente per eguale durata alla sua prima scadenza, in assenza di revoca o di dimissioni antecedenti. Alla scadenza della proroga annuale, l'assemblea deve quindi attivarsi per deliberare un nuovo incarico esplicito all'amministratore, il quale, nell'attesa, è da intendersi in *prorogatio*, con i limitati diritti e poteri (nonché doveri) correlati alle sole 'attività urgenti' al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni e senza diritto a compensi.

Compenso

All'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo l'amministratore deve specificare l'importo dovutogli a titolo di compenso per tutte le attribuzioni gestorie da adempiere. La mancata determinazione del compenso è causa di nullità della nomina.

Attribuzioni

L'amministratore, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. [1130 c.c.](#) o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. L'amministratore può poi essere convenuto per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, ma, per le cause che esorbitano dalle sue attribuzioni, ai fini della sua valida costituzione, necessita dell'autorizzazione o della ratifica dell'assemblea.

L'amministratore di condominio deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea;
- redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione di cui all'art. [1130 bis c.c.](#) e convocare l'assemblea per la relativa approvazione;
- curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune;



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

- richiedere i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea ed agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini, potendo ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, o anche sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato;
- comunicare ai creditori del condominio non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi;
- erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- **eseguire gli adempimenti fiscali;**
- curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale;
- curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità;



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

- conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione e consegnarla alla cessazione dell'incarico;
- fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- comunicare, contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, i propri dati, nonché il locale e gli orari in cui gli interessati possono prendere visione dei registri condominiali;
- presentare la polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato richiesta dall'assemblea;
- affiggere sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, l'indicazione delle proprie generalità e dei propri recapiti;
- 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.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Adempimenti fiscali di condominio e gli obblighi dell'amministratore

Anche sul condominio ricadono una serie di adempimenti fiscali? Quali sono? In che modo l'amministratore deve rispettarli con puntualità ed efficacia?



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Adempimenti in qualità di Sostituto d'imposta



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Sostituto d'imposta

Il condominio, tra le sue attività, può avere a che fare con chi?

Sicuramente con:

- Lavoratori dipendenti del condominio (custode,...)
- Professionisti con o senza Cassa Previdenziale (Commercialista, Avvocato, Ingegnere...)
- Collaboratori occasionali
- Imprese per contratti di appalto di opere e servizi (manutenzione caldaie, ristrutturazione dell'edificio, impresa di pulizie, ...)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Definizione

La norma di riferimento è l'art. 64, comma 1, del DPR 600/1973 che stabilisce:

Il sostituto d'imposta è il soggetto «obbligato» che sostituisce in tutto o in parte il contribuente nei rapporti con l'amministrazione finanziaria, trattenendo le imposte dovute sui compensi, salari, pensioni o altri redditi erogati e successivamente versandole allo Stato.

Il contribuente di cui sopra prende il nome di Sostituto ovvero chi pone in essere il presupposto d'imposta quale intermediario fiscale



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Gestione Ritenute d'acconto

La gestione delle ritenute d'acconto è regolata principalmente dagli articoli 23 e 25 del DPR n. 600/1973. Queste norme stabiliscono che il sostituto d'imposta (ad esempio un datore di lavoro o un committente) deve trattenere una parte dell'importo del pagamento e versarla all'Erario per conto del percettore del reddito.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Principali disposizioni Normative:

- **Articolo 23 DPR 600/1973**: disciplina la ritenuta sui redditi da lavoro dipendente.
- **Articolo 25 DPR 600/1973**: regola la ritenuta sui redditi da lavoro autonomo e sulle prestazioni occasionali.
- **Aliquote**: le ritenute d'acconto variano in base alla tipologia di reddito. Ad esempio, per il lavoro autonomo l'aliquota ordinaria è del 20%, mentre per le provvigioni può arrivare al 23%
- **Versamento**: il sostituto d'imposta deve versare le ritenute tramite il modello F24 entro il giorno 16 del mese successivo al pagamento



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Lavoratori dipendenti (art. 23, DPR 600/73)

In caso di pagamenti a favore di dipendenti (es. retribuzione corrisposta al custode), il condominio nell'assunzione del ruolo di Sostituto di Imposta deve adempiere a specifici obblighi fiscali e contributivi. Nello specifico effettuata:

- le ritenute fiscali - Il condominio deve trattenere le ritenute d'acconto IRPEF sulla retribuzione del custode e versarle all'Agenzia delle Entrate tramite modello F24.
- le trattenute previdenziali deve quindi versare i contributi INPS e INAIL per il lavoratore, rispettando le aliquote previste dal CCNL Portieri e Custodi oltre a quella di garantire la copertura assicurativa per eventuali infortuni sul lavoro.

N.B. : «Solitamente si ha il supporto da parte di un Consulente del Lavoro.»



Esempio in busta paga base dipendente proprietari di fabbricati:

Retribuzione Lorda € 2.000,00

INPS c/Lavoratore € 180,00 (9% di € 2.000,00)

Imponibile Fiscale € 1.820,00

IRPEF (23%) € 418,60 (23% di € 1.820,00)

Netto Corrisposto € 1.401,40



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Liberi professionisti (art. 25, DPR 600/73) cosa disciplina?

L' articolo 25 del DPR n. 600/1973 disciplina la ritenuta sui redditi di lavoro autonomo e su altri redditi. In particolare, stabilisce che i soggetti che corrispondono compensi per prestazioni di lavoro autonomo devono operare una ritenuta d'acconto al momento del pagamento



Principali disposizioni dell'art. 25, DPR 600/73

- **Soggetti obbligati**: La ritenuta deve essere applicata da soggetti residenti in Italia che corrispondono compensi per lavoro autonomo, anche se non esercitato abitualmente.
- **Aliquota**: La ritenuta è generalmente del 20% a titolo di acconto sull'IRPEF dovuta dal percettore del reddito.
- **Obbligo di rivalsa**: Il soggetto che effettua il pagamento deve trattenere la ritenuta e versarla all'Agenzia delle Entrate.
- **Nel contesto condominiale**: L'amministratore di condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve applicare la ritenuta d'acconto sui compensi corrisposti ai liberi professionisti, come avvocati, ingegneri o tecnici che prestano servizi per il condominio



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Liberi professionisti (art. 25, DPR 600/73)

Ai Professionisti con Cassa Previdenziale di appartenenza (solitamente quelli con Albo) non si applica la ritenuta d'acconto sulla rivalsa del 4%.

Ai professionisti iscritti alla Gestione Separata (perché senza Cassa Previdenziale di appartenenza) si applica la ritenuta d'acconto anche sulla rivalsa INPS.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali (art. 25, DPR 600/73)

La prestazione occasionale è uno strumento utilizzato dai soggetti che vogliono intraprendere attività professionali in modo non abituale e non continuativo bensì saltuario e sporadico (art. 67, co. 1, lett. I, TUIR).

Per esempio l'amministratore di condomino di un piccolo condominio!

La ritenuta d'acconto è del 20% e si applica sul compenso.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali (art. 25, DPR 600/73)

Il DPR di riferimento per le prestazioni occasionali è il Decreto del Presidente della Repubblica n. 917/1986 (TUIR), in particolare l' articolo 67, che disciplina i redditi diversi, e l' articolo 25 del DPR n. 600/1973, che regola la ritenuta d'acconto sui compensi per lavoro autonomo occasionale.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Nel contesto condominiale, il pagamento di prestazioni occasionali riguarda attività svolte in modo saltuario e non continuativo, senza vincolo di subordinazione.

Ecco alcuni aspetti fondamentali:

Normativa e Limiti

- Il condominio può corrispondere a un singolo lavoratore occasionale fino a 2.500 euro netti l'anno
- Il condominio non può erogare compensi per prestazioni occasionali superiori a 5.000 euro annui, considerando tutti i lavoratori occasionali impiegati
- Un lavoratore occasionale non può ricevere, da tutti gli utilizzatori, oltre 5.000 euro annui



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Ritenuta di acconto:

- Se il compenso è corrisposto a un professionista, la ritenuta d'acconto è del 20% (art. 25 DPR 600/73)
- Se la prestazione è resa da un non professionista, la ritenuta è del 4%
- La ricevuta deve includere una marca da bollo da 2,00 euro se l'importo supera 77,47 euro

Applicazioni Pratiche:

- Il condominio può ricorrere a prestazioni occasionali per pulizia delle scale, manutenzione del giardino, piccole riparazioni.
- Se l'attività è continuativa, è necessario procedere con una regolare assunzione.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Obblighi Fiscali:

- Il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve versare le ritenute tramite modello F24
- Deve rilasciare la Certificazione Unica (CU) al lavoratore occasionale



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi (art. 25ter, DPR 600/73)

L' articolo 25-ter del DPR n. 600/1973 disciplina le ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore. In particolare, stabilisce che il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve operare una ritenuta del 4% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente sui corrispettivi relativi a contratti di appalto di opere o servizi resi da terzi nell'esercizio dell'attività di impresa.

La ritenuta è operata anche se i corrispettivi si riferiscono ad attività commerciali esercitate non abitualmente. I cd. «compensi occasionali commerciali» (art. 67, co. 1, lett. i, TUIR)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratto di Appalto di Opere e Servizi

Quali sono?

- manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, oppure
- esecuzione di attività di pulizia,
- manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine, apparecchi citofonici e video;
- manutenzione sistema antincendio
- imbiancature
- spurghi
- disinfestazioni



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Principali disposizioni dell'art. 25-ter DPR 600/73

Applicazione della ritenuta: La ritenuta del 4% si applica sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi

Obbligo di rivalsa: L'appaltatore ha l'obbligo di rivalsa, quindi la ritenuta viene trattenuta dal condominio e versata all'Agenzia delle Entrate

Redditi diversi: La ritenuta si applica anche se i corrispettivi sono qualificabili come redditi diversi ai sensi dell' articolo 67, comma 1, lettera i) del TUIR

Versamento della ritenuta: Il condominio deve effettuare il versamento quando l'ammontare delle ritenute raggiunge 500 euro, oppure entro il 16 giugno e il 16 dicembre di ogni anno, anche se non è stato raggiunto tale importo

Modalità di pagamento: I corrispettivi devono essere pagati tramite conti correnti bancari o postali intestati ai condomini, per garantire controlli fiscali adeguati



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratto di Appalto di Opere e Servizi

La ritenuta del 4% non si applica:

- Sui corrispettivi pagati per forniture di beni con posa in opera, qualora la posa in opera assuma funzione accessoria rispetto alla cessione del bene;
- Sulle somme corrisposte alle imprese ed ai professionisti che i condomini pagano mediante bonifici bancari/postali per avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica.

(per evitare che imprese e professionisti subiscano un doppio prelievo, si applica la sola ritenuta effettuata dagli intermediari finanziari, pari al 8%).



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Esempio di notula senza cassa previdenziale:

Compenso	€ 1.000,00
RIVALSA INPS	€ 40,00 (4%)
Totale Imponibile	<u>€ 1.040,00</u>
IVA 22%	€ 228,80
Totale Fattura	€ 1.268,80
Ritenuta di Acconto	<u>€ 208,00</u> (€ 1.040,00 x 20%)
Netto a pagarsi	€ 1.060,80



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Esempio di notula con Regime Forfettario:

Compenso	€ 1.000,00
CPA 4%	€ 40,00
Totale Imponibile	<u>€ 1.040,00</u>



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali (Art. 25 DPR 600/73)

Cosa è la prestazione occasionale?

La prestazione occasionale è un'attività lavorativa svolta in modo saltuario e sporadico, senza vincolo di subordinazione e senza continuità. Si tratta di un lavoro autonomo che non richiede l'apertura di Partita IVA, purché rispetti determinati limiti di reddito e durata.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali (Art. 25 DPR 600/73)

Normativa di riferimento:

La prestazione occasionale è disciplinata dall'

- **Articolo 2222 del Codice Civile**, che regola il contratto d'opera e stabilisce che il lavoratore occasionale si obbliga a compiere un'opera o un servizio con lavoro prevalentemente proprio, senza vincolo di subordinazione.
- **Articolo 67, comma 1, lettera I) del DPR 917/1986 (TUIR)**, che classifica i compensi derivanti da prestazioni occasionali come redditi diversi.
- **Articolo 25 del DPR 600/1973**, che disciplina la ritenuta d'acconto sui compensi per lavoro autonomo occasionale.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali (Art. 25 DPR 600/73)

Le caratteristiche della prestazione occasionale

- **Assenza di abitualità e continuità**: l'attività non deve essere svolta in modo regolare o sistematico
- **Autonomia**: il lavoratore non è soggetto a direttive o controllo da parte del committente.
- **Limiti di reddito**: se il compenso supera 5.000 euro annui, il lavoratore deve iscriversi alla Gestione Separata INPS e versare i contributi previdenziali.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali (Art. 25 DPR 600/73)

Prestazione Occasionale nel contesto condominiale

Nel contesto condominiale, i compensi per prestazioni occasionali sono soggetti a specifiche regole fiscali, in base all' articolo 25 del DPR 600/1973.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali (Art. 25 DPR 600/73)

Applicazione della Ritenuta d'Acconto

- ❖ Se la prestazione occasionale è resa da un professionista: il condominio deve applicare una ritenuta d'acconto del 20% sul compenso
- ❖ Se la prestazione è resa da un non professionista, la ritenuta è del 4%
- ❖ La ricevuta deve includere una marca da bollo da 2,00 euro se l'importo supera 77,47 euro



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali (Art. 25 DPR 600/73)

Obblighi del Condominio

- ❖ Il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve versare le ritenute tramite modello F24
- ❖ Deve rilasciare la Certificazione Unica (CU) al lavoratore occasionale, indicando le somme corrisposte e le ritenute operate
- ❖ Deve includere tali compensi nel Modello 770, dichiarando le ritenute versate



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali (Art. 25 DPR 600/73)

Limiti e Condizioni

- ❖ Il compenso annuo per un singolo lavoratore occasionale non può superare 5.000 euro
- ❖ Se il compenso supera tale soglia, il lavoratore deve iscriversi alla Gestione Separata INPS e versare i contributi previdenziali
- ❖ Il pagamento deve avvenire tramite conto corrente condominiale, per garantire la tracciabilità fiscale

Queste disposizioni sono fondamentali per garantire la corretta gestione fiscale del condominio e per evitare sanzioni.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Compensi per prestazioni occasionali

Esempio di ricevuta per Compenso Occasionale

Compenso	€ 1.000,00
Ritenuta di Acconto	€ <u>200,00</u>
Netto a pagare	€ 800,00

RICEVUTA COMPENSO PER PRESTAZIONE OCCASIONALE

Il sottoscritto nato a il e residente
a in Via n. codice fiscale
.....;

DICHIARA

di ricevere dal sede legale in Codice
Fiscale partita iva quale compenso per l'attività " ..";

Descrizione	Importo
Competenze concordate	Euro
Ritenuta d'acconto 20%	Euro
Trattenuta INPS (da calcolare al superamento di euro 5.000,00)	Euro
Netto a pagare	Euro

Dichiara inoltre sotto la propria responsabilità che tale compenso:

- ha carattere del tutto occasionale, non svolgendo il sottoscritto prestazioni di lavoro autonomo con carattere di abitualità;
- è soggetta a ritenuta d'acconto ai sensi dell'art. 25 del Dpr 600/73;
- non è soggetto al regime Iva a norma dell'art. 5 Dpr 633/72 e successive modificazioni;
- è assoggettato/ non è assoggettato a contributo previdenziale in quanto nel corso dell'anno solare il totale dei compensi ricevuti a titolo di collaborazione occasionale supera/non supera i 5.000,00 euro.

Luogo e data,

In fede

.....



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi (art. 25ter, DPR 600/73)

Cosa è il contratto di appalto?

Il contratto d'appalto di opere e servizi è un accordo in cui un soggetto, chiamato appaltatore, si impegna a realizzare un'opera o a fornire un servizio per un altro soggetto, detto committente, dietro pagamento di un corrispettivo.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi (art. 25ter, DPR 600/73)

Caratteristiche principali:

- Autonomia dell'appaltatore:** L'appaltatore organizza i mezzi necessari e assume il rischio della realizzazione dell'opera o del servizio
- Obbligazione di risultato:** L'appaltatore deve garantire il completamento dell'opera o del servizio secondo le modalità concordate
- Corrispettivo:** Il committente paga il prezzo pattuito, che può essere fisso o variabile



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi (art. 25ter, DPR 600/73)

Tipologie di appalto:

- Appalto di opere: Riguarda la costruzione, ristrutturazione o manutenzione di beni materiali, come edifici o infrastrutture
- Appalto di servizi: Comprende attività come pulizia, manutenzione, sicurezza e altri servizi professionali
- Appalto pubblico e privato: Gli appalti possono essere stipulati tra privati o con enti pubblici, seguendo normative specifiche



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi (art. 25ter, DPR 600/73)

Obblighi delle parti

Appaltatore: deve eseguire l'opera o il servizio rispettando le condizioni contrattuali e le normative vigenti

Committente: Deve garantire il pagamento del corrispettivo e fornire le informazioni necessarie per l'esecuzione dell'appalto



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi (art. 25ter, DPR 600/73)

L' articolo 25-ter del DPR n. 600/1973, tra l'altro, disciplina le ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore. In particolare, stabilisce che il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, deve operare una ritenuta del 4% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi (art. 25ter, DPR 600/73)

Principali disposizioni dell'art. 25-ter DPR 600/73

Applicazione della ritenuta: La ritenuta del 4% si applica sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se esercitate occasionalmente.

Obbligo di rivalsa: L'appaltatore ha l'obbligo di rivalsa, quindi la ritenuta viene trattenuta dal condominio e versata all'Agenzia delle Entrate

Redditi diversi: La ritenuta si applica anche se i corrispettivi sono qualificabili come redditi diversi ai sensi dell' articolo 67, comma 1, lettera i) del TUIR



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi (art. 25ter, DPR 600/73)

Versamento della ritenuta: Il condominio deve effettuare il versamento quando l'ammontare delle ritenute raggiunge 500 euro, oppure entro il 16 giugno e il 16 dicembre di ogni anno, anche se non è stato raggiunto tale importo

Modalità di pagamento: I corrispettivi devono essere pagati tramite conti correnti bancari o postali intestati ai condomini, per garantire controlli fiscali adeguati

Questa norma è fondamentale per la corretta gestione fiscale dei condomini e per evitare sanzioni.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi

Ad esempio:

- manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici
- esecuzione di attività di pulizia
- manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine, apparecchi citofonici e video;
- Manutenzione impianto antincendio;
- Tinteggiature;
- Intervento di spurghi;
- Deblattizzazione e disinfestazione;
- Atti conservativi alle parti comuni in manutenzione ordinaria;



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi

Nel contesto condominiale, sono esclusi dall'obbligo di ritenuta del 4% i seguenti compensi:

- **Forniture di beni con posa in opera**, se la posa in opera è accessoria rispetto alla cessione del bene
- **Prestazioni di lavoro autonomo**, anche occasionale (ad esempio, servizi resi da ingegneri, architetti, geometri), poiché soggette alla ritenuta del 20%.
- **Somme corrisposte tramite bonifici bancari o postali** per interventi di ristrutturazione edilizia o riqualificazione energetica, quando il pagamento avviene con le agevolazioni fiscali previste (in questi casi si applica solo la ritenuta dell'8% prevista dal DL 78/2010)

Queste esclusioni sono stabilite **per evitare duplicazioni di prelievo fiscale** e garantire una corretta applicazione delle normative



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Contratti d'appalto di opere e servizi

Sono esclusi, altresì, dall'obbligo di ritenuta del 4% i compensi corrisposti per:

- Contratti di somministrazione energia elettrica, acqua, gas (cd. Utenze);
- Contratti di assicurazione;

La Circolare 7/E del 7 febbraio 2007 dell' Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti sull' articolo 25-ter del DPR 600/1973, che disciplina le ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Versamento delle ritenute di acconto

Cosa è la Ritenuta di acconto?

La ritenuta d'acconto è un meccanismo fiscale previsto dal sistema tributario italiano, utilizzato per la gestione delle imposte sui redditi derivanti da lavoro autonomo, prestazioni di servizi, rendite finanziarie e altri tipi di reddito

Come funziona?-

- **Il sostituto d'imposta** (ad esempio un datore di lavoro o un committente) trattiene una percentuale dell'importo da corrispondere a un lavoratore autonomo o a un professionista
- Questa somma viene poi versata **all' Agenzia delle Entrate** come acconto dell'imposta sui redditi dovuta dal beneficiario
- Il percettore del reddito dovrà poi dichiarare l'importo ricevuto e versare l'eventuale imposta residua.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Versamento delle ritenute di acconto

Aliquote e applicazione

- 20% per compensi da lavoro autonomo
- 4% per contratti di appalto di opere e servizi
- 30% per compensi corrisposti a soggetti non residenti.

Descrizione	Importo	Aliquota	Ritenuta
COMPENSI DA LAVORO AUTONOMO		20%	
CONTRATTI DI APPALTO DI OPERE E SERVIZI		4%	
COMPENSI CORRISPOSTI A SOGGETTI NON RESIDENTI		30%	

La ritenuta d'acconto serve a garantire il pagamento anticipato delle imposte e a ridurre il rischio di evasione fiscale



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Versamento delle ritenute di acconto

Quando si versa la ritenuta?

Il condominio deve operare una **ritenuta del 4%** sui corrispettivi dovuti **per contratti di appalto di opere o servizi**;

Il versamento deve essere effettuato quando l'ammontare delle ritenute raggiunge **500 euro**

Se tale soglia non viene raggiunta, il condominio è comunque tenuto al versamento entro **il 16 giugno e il 16 dicembre di ogni anno**

Le ritenute operate nel mese di dicembre devono essere versate entro **il 16 gennaio** dell'anno successivo



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Versamento delle ritenute di acconto

Come si effettua il versamento?

Il pagamento deve avvenire tramite Modello F24, utilizzando i codici tributo:

1019 per i percipienti soggetti passivi dell'IRPEF.

1020 per i percipienti soggetti passivi dell'IRES

Il condominio deve rilasciare la Certificazione Unica (CU) ai percipienti e includere le ritenute nel Modello 770



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Versamento delle ritenute di acconto Mediante Modello F24

Sono attualmente validi i seguenti codici tributo:

1001 per le ritenute sulle retribuzioni per lavoro dipendente;

1040 per le ritenute sui compensi di lavoro autonomo;

1019 per le ritenute 4% in relazione a percipienti soggetti passivi dell'IRPEF (es. ditte individuali);

1020 per le ritenute 4% in relazione a percipienti soggetti passivi dell'IRES (es. società di capitali);



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Versamento lavoro autonomo Codice 1040

Compenso	€ 1.000,00
CPA 4%	€ 40,00
Totale Imponibile	€ 1.040,00
IVA 22%	€ 228,80
Totale Fattura	€ 1.268,80
R/A	€ 200,00
<u>Netto a pagare</u>	€ 1.068,80



Mod. F24

MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

barre in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

DATI ANAGRAFICI

cognome, denominazione o ragione sociale nome

data di nascita sesso (M o F) comune (o Stato estero) di nascita prov.

giorno mese anno

comune prov. via e numero civico

DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

codice identificativo

SEZIONE ERARIO

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

SEZIONE INPS



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Versamento delle ritenute di acconto Contratti di appalto

Manutenzione Cannello Carraio	€ 1.000,00
IVA 10%	€ <u>100,00</u>
Totale Fattura	€ 1.100,00
Ritenuta di acconto 4%	€ <u>40,00</u>
Netto a pagare	€ 1.060,00



MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

Mod. F24

CONTRIBUENTE

CODICE FISCALE

cognome, denominazione o ragione sociale

nome

barrire in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

DATI ANAGRAFICI

data di nascita

Sesso (M o F)

comune (o Stato estero) di nascita

prov.

giorno

mese

anno

comune

prov.

via e numero civico

DOMICILIO FISCALE

CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare

codice identificativo

SEZIONE ERARIO

IMPOSTE DIRETTE - IVA
RITENUTE ALLA FONTE
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI

codice tributo

rateazione/regione/
prov./mese rif.

anno di
ritrimento

importi a debito versati

importi a credito compensati

codice ufficio

codice atto

TOTALE A

B

SALDO (A-B)

SEZIONE INPS



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Omesso, parziale o tardivo pagamento

Il mancato, parziale o tardivo pagamento delle ritenute d'acconto in condominio può comportare sanzioni amministrative e interessi di mora.

Ecco cosa accade in questi casi:

1. Omesso versamento delle ritenute

- Se il condominio non versa le ritenute d'acconto, è soggetto a una **sanzione del 20%** dell'importo non trattenuto
- Se l'omissione riguarda ritenute su redditi da lavoro dipendente, la sanzione può arrivare fino al **240%** dell'importo
- Se l'importo delle ritenute non versate supera 150.000 euro, può configurarsi il reato di omesso versamento, con conseguenze penali



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

2. Versamento parziale

- Se il condominio versa solo una parte delle ritenute dovute, la sanzione è proporzionale all'importo non versato
- È possibile regolarizzare la situazione con il ravvedimento operoso, pagando una sanzione ridotta e gli interessi legali

3. Versamento tardivo

Se il versamento avviene in ritardo, si applicano sanzioni variabili in base ai giorni di ritardo

- Entro 14 giorni: sanzione dello 0,1% per ogni giorno di ritardo
- Entro 30 giorni: sanzione dell' 1,5%.
- Oltre 30 giorni: sanzione del 3%.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Come regolarizzare la situazione

- Il condominio può utilizzare il ravvedimento operoso, versando le ritenute con una sanzione ridotta e gli interessi di mora
- Deve presentare il Modello F24 e, se necessario, aggiornare la Certificazione Unica (CU) e il Modello 770

Queste regole garantiscono la corretta gestione fiscale del condominio e prevengono sanzioni



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Ravvedimento Operoso

Cosa è il Ravvedimento Operoso?

Il ravvedimento operoso è un meccanismo fiscale che consente ai contribuenti di regolarizzare spontaneamente omissioni, errori o ritardi nei versamenti di imposte e tributi, beneficiando di una riduzione delle sanzioni



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Ravvedimento Operoso

Come funziona il Ravvedimento Operoso?

- Il contribuente che si accorge di un errore può correggerlo prima che **l'Agenzia delle Entrate** avvii un accertamento.
- Deve versare l'importo dovuto, aggiungendo **sanzioni ridotte e interessi legali** calcolati in base al tempo trascorso
- La riduzione della sanzione è proporzionale alla tempestività della regolarizzazione: più velocemente si interviene, minore sarà la sanzione.

Il ravvedimento operoso è uno strumento utile per evitare sanzioni più pesanti e contenziosi con il Fisco



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Ravvedimento Operoso

Il ravvedimento operoso è disciplinato dall' articolo 13 del Decreto Legislativo n. 472/1997, che regola le sanzioni amministrative tributarie e consente ai contribuenti di correggere spontaneamente errori o omissioni fiscali beneficiando di una riduzione delle sanzioni

Recentemente, il D.Lgs. 87/2024 ha introdotto modifiche al sistema sanzionatorio, prevedendo ulteriori riduzioni per chi aderisce al ravvedimento operoso

Il ravvedimento è efficace e la sanzione può essere ridotta sempreché non sia stato notificato un atto di liquidazione o di accertamento



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Ravvedimento Operoso

Il ravvedimento operoso è disciplinato dall' articolo 13 del Decreto Legislativo n. 472/1997, che regola le sanzioni amministrative tributarie e consente ai contribuenti di correggere spontaneamente errori o omissioni fiscali beneficiando di una riduzione delle sanzioni

Recentemente, il D.Lgs. 87/2024 ha introdotto modifiche al sistema sanzionatorio, prevedendo ulteriori riduzioni per chi aderisce al ravvedimento operoso

Il ravvedimento è efficace e la sanzione può essere ridotta sempreché non sia stato notificato un atto di liquidazione o di accertamento



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Interessi sul ravvedimento

Cosa sono gli interessi?

Gli interessi per tardato pagamento delle ritenute sono somme aggiuntive che il contribuente deve versare quando effettua il pagamento delle ritenute d'acconto oltre la scadenza prevista.

Come vengono calcolati?-

- Gli interessi decorrono dal giorno successivo alla scadenza fino al giorno in cui il versamento viene effettuato
- Il tasso di interesse applicato è il tasso legale annuo, stabilito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.
- Per il 2025, il tasso legale è fissato al 2% annuo



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Interessi sul ravvedimento

Come si calcolano gli interessi?

Se un condominio deve versare 1.000 euro di ritenute e lo fa con 60 giorni di ritardo, il calcolo degli interessi sarà:

$(1.000 \times 2\%) / 365 \times 60 = 3,29$ euro di interessi da aggiungere all'importo dovuto

Come regolarizzare il pagamento?

- Il condominio può utilizzare il ravvedimento operoso, versando le ritenute con una sanzione ridotta e gli interessi legali.
- Il pagamento deve essere effettuato tramite Modello F24, indicando il codice tributo corretto.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

La Certificazione Unica (CU) e il Modello 770 sono due adempimenti fiscali fondamentali per i condomini in qualità di sostituti d'imposta. Negli ultimi anni, ci sono state alcune evoluzioni normative che hanno modificato le modalità di presentazione e i termini di scadenza.

A partire dal 2017 la dichiarazione dei Sostituti di Imposta si suddivide in due componenti autonome quali:

- ❖ Certificazione Unica (CU)
- ❖ Modello 770



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica

Cosa è la certificazione unica?

La Certificazione Unica (CU) è un documento fiscale che i sostituti d'imposta devono rilasciare ai percipienti per attestare i redditi corrisposti e le ritenute operate durante l'anno precedente

Perché è obbligatoria?

La CU è necessaria per:

- Dichiarazione dei redditi: Serve ai lavoratori dipendenti, autonomi e pensionati per compilare il Modello 730 o il Modello Redditi PF
- Trasparenza fiscale: Permette all' Agenzia delle Entrate di verificare i redditi percepiti e le imposte versate.
- Obblighi del sostituto d'imposta: Il datore di lavoro o il committente deve trasmettere la CU telematicamente entro il 16 marzo di ogni anno



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

Chi deve rilasciarla?

- Datori di lavoro per i redditi da lavoro dipendente.
- Committenti per i compensi da lavoro autonomo e provvigioni.
- INPS per pensioni e indennità



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

Che deve certificare?

- Redditi da lavoro dipendente e assimilati (stipendi, indennità, compensi vari)
- Redditi da lavoro autonomo (compensi per professionisti e collaboratori)
- Provvigioni (compensi per agenti e intermediari)
- Redditi diversi (compensi occasionali, premi, indennità)
- Ritenute fiscali applicate sui redditi corrisposti
- Contributi previdenziali versati all'INPS o ad altri enti

La CU è fondamentale per la dichiarazione dei redditi e deve essere trasmessa telematicamente all'

Agenzia delle Entrate entro il 16 marzo di ogni anno



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

Come si trasmette?

La Certificazione Unica (CU) deve essere trasmessa telematicamente all' Agenzia delle Entrate entro le scadenze previste. Ecco le modalità principali:

1. Trasmissione telematica

- Il sostituto d'imposta deve inviare la CU utilizzando il modello "ordinario" tramite i servizi online dell'Agenzia delle Entrate¹
- La trasmissione deve avvenire entro il 17 marzo 2025 (il termine ordinario del 16 marzo cade di domenica)
- Se la CU riguarda solo redditi da lavoro autonomo rientranti nell'esercizio di arte o professione abituale, la trasmissione può avvenire entro il 31 marzo 2025
- Le CU contenenti esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili mediante la dichiarazione precompilata possono essere trasmesse entro il 31 ottobre 2025



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

2. Strumenti per l'invio

Software dell'Agenzia delle Entrate: disponibile sul sito ufficiale per la compilazione e trasmissione

Intermediari abilitati: commercialisti, CAF e consulenti fiscali possono effettuare l'invio per conto del sostituto d'imposta

Servizi online: alcuni gestionali aziendali permettono l'invio diretto tramite integrazione con il sistema dell'Agenzia



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

3. Consegna al percettore

- Il sostituto d'imposta deve consegnare la CU al lavoratore o al percettore del reddito entro il 17 marzo 2025
- La consegna può avvenire in formato cartaceo o digitale, purché il destinatario possa scaricare e stampare il documento



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

Potrebbe esserci un differimento della trasmissione?

Sì. In alcuni casi è possibile un differimento della trasmissione della Certificazione Unica (CU).

Ecco le principali situazioni:

1 Certificazioni contenenti solo redditi esenti o non dichiarabili

Se la CU riguarda esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili tramite dichiarazione precompilata, la trasmissione può avvenire entro il 31 ottobre 2025

2 Certificazioni per lavoratori autonomi

Per i redditi da lavoro autonomo derivanti da attività professionali abituali, il termine di trasmissione è il 31 marzo 2025



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

3 Possibilità di ravvedimento operoso

Se la CU viene trasmessa in ritardo, è possibile regolarizzare la situazione con il ravvedimento operoso, pagando una sanzione ridotta



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

Se la Certificazione Unica (CU) viene trasmessa in ritardo, omessa o contiene errori, si applicano **sanzioni amministrative.**

Ecco le principali:

1 Sanzione per omessa o tardiva trasmissione

100 euro per ogni CU inviata in ritardo o non trasmessa

Se la CU corretta viene trasmessa entro 5 giorni dalla scadenza, la sanzione non si applica

Se la CU viene trasmessa entro 60 giorni, la sanzione è ridotta a 1/3 (circa 33,33 euro per certificazione) con un massimo di 20.000 euro



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Certificazione Unica e Modello 770

2 Sanzione per errori nella CU

Se la CU contiene errori e deve essere corretta, si applica la stessa sanzione di 100 euro per ogni certificazione errata

Se la correzione avviene entro 5 giorni, la sanzione non si applica

3 Ravvedimento operoso

È possibile ridurre la sanzione con il ravvedimento operoso, pagando una somma inferiore in base ai giorni di ritardo

Il versamento deve essere effettuato tramite Modello F24, utilizzando il codice tributo 8911



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Cosa è il modello 770?

Il Modello 770 è un documento fiscale che i sostituti d'imposta devono presentare all' Agenzia delle Entrate per comunicare le ritenute operate su compensi, stipendi, pensioni e altri redditi

A cosa serve?

- Riepiloga le ritenute fiscali applicate su redditi da lavoro dipendente, autonomo e provvigioni
- Include le compensazioni effettuate e il riepilogo dei crediti
- Deve essere trasmesso telematicamente entro il 31 ottobre 2025



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Tipologie di Modello 770:

- Semplificato: per comunicare i dati delle certificazioni rilasciate ai percipienti di redditi da lavoro dipendente e autonomo
- Ordinario: per dichiarare ritenute su dividendi, proventi da partecipazione e operazioni finanziarie



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Perché è obbligatorio?

Il Modello 770 è obbligatorio perché serve a garantire la trasparenza fiscale e il corretto versamento delle ritenute operate da parte dei sostituti d'imposta.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

I motivi principali sono:

1 Obbligo di comunicazione fiscali

- I sostituti d'imposta devono dichiarare all' Agenzia delle Entrate le ritenute effettuate su compensi, stipendi, pensioni e altri redditi
- Il modello riepiloga le somme trattenute e versate, evitando irregolarità fiscali.

2 Controllo e verifica delle imposte

- Permette all'Agenzia delle Entrate di verificare che le ritenute siano state correttamente applicate e versate
- Aiuta a prevenire evasione fiscale e garantisce il rispetto delle normative

Modello 770

3 Adempimento per i sostituti d'imposta

- È obbligatorio per datori di lavoro, condomini, enti pubblici e privati che hanno corrisposto redditi soggetti a ritenuta
- Deve essere trasmesso telematicamente entro il 31 ottobre 2025

Destinatari della dichiarazione:

Agenzia delle Entrate: è l'ente a cui va inviato il modello per la comunicazione delle ritenute operate.

Percipienti dei redditi: i lavoratori dipendenti, autonomi e altri soggetti che hanno ricevuto compensi soggetti a ritenuta devono ricevere la Certificazione Unica (CU), che riepiloga i dati contenuti nel Modello 770.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Cosa deve certificare?

Il Modello 770 deve certificare le ritenute operate dai sostituti d'imposta su compensi, stipendi, pensioni e altri redditi. In particolare, deve includere:

- Redditi di lavoro dipendente e assimilati: stipendi, indennità e compensi vari
- Redditi di lavoro autonomo: compensi per professionisti e collaboratori
- Provvigioni: compensi per agenti e intermediari
- Redditi diversi: compensi occasionali, premi, indennità
- Ritenute fiscali applicate sui redditi corrisposti
- Contributi previdenziali versati all'INPS o ad altri enti
- Utilizzo di crediti d'imposta e compensazioni.

Modello 770

Come viene trasmesso?

Il modello deve essere trasmesso telematicamente all' Agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre di ogni anno.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

E' possibile il Ravvedimento Operoso?

Si, il ravvedimento operoso è possibile anche per il Modello 770, permettendo ai sostituti d'imposta di regolarizzare eventuali omissioni o errori nella dichiarazione.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Come funziona il ravvedimento operoso per il Modello 770?

- Se la dichiarazione viene trasmessa in ritardo, è possibile sanare la violazione pagando una sanzione ridotta. Se il versamento delle ritenute è stato omesso o effettuato in ritardo, il ravvedimento consente di regolarizzare la situazione con una sanzione proporzionata al tempo trascorso
- Il pagamento deve avvenire tramite Modello F24, utilizzando il codice tributo 8911 per le sanzioni.

Aliquote di sanzione ridotta

Entro 14 giorni → sanzione dello 0,1% per ogni giorno di ritardo.- Entro 30 giorni → sanzione dell' 1,5%.-

Entro 90 giorni → sanzione dell' 1,67%.- Entro un anno → sanzione del 3,75%.- Oltre un anno → sanzione tra il 4,29% e il 5%.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Come si applica sanzione per il ravvedimento operoso per il Modello 770?

Si applica su diversi aspetti legati alla dichiarazione e al versamento delle ritenute.

Ecco i principali casi:

1 Omessa o tardiva presentazione del Modello 770

- Se il modello non viene trasmesso entro il 31 ottobre, la sanzione varia dal 120% al 240% delle ritenute non versate, con un minimo di 250 euro
- Se la dichiarazione viene inviata con un ritardo entro 90 giorni, la sanzione è ridotta a 1/10 del minimo



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

2 Errori nella dichiarazione

- Se il Modello 770 contiene errori che incidono sulla determinazione del tributo, la sanzione è del 30% dell'importo non dichiarato
- Se la correzione avviene entro il termine di presentazione, la sanzione è ridotta a 1/8 del minimo (circa 3,75%)

3 Omesso o tardivo versamento delle ritenute

- Se il condominio non versa le ritenute nei termini, la sanzione è del 30% dell'importo dovuto
- Se il versamento avviene con ravvedimento operoso, la sanzione può essere ridotta fino al 3%, a seconda dei giorni di ritardo



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Ci può essere in Condominio una dichiarazione Infedele?

La risposta è sì, se contiene dati errati, incompleti o falsi riguardanti le ritenute operate e i compensi corrisposti.

Quando si parla di dichiarazione infedele?

- Se il condominio dichiara importi inferiori rispetto alle ritenute effettivamente operate
- Se vengono omessi compensi corrisposti a lavoratori autonomi o fornitori
- Se vengono indicate compensazioni inesistenti o crediti d'imposta non spettanti.

Modello 770

Sanzioni per dichiarazione infedele

La sanzione varia dal 90% al 180% della maggiore imposta dovuta

- Se l'errore riguarda ritenute non versate, la sanzione può arrivare fino al 240% dell'importo
- Se la dichiarazione viene corretta con ravvedimento operoso, la sanzione è ridotta fino al 3,75%

Come correggere la dichiarazione?

- Il condominio può presentare una dichiarazione integrativa per correggere gli errori
- Il pagamento delle sanzioni e degli interessi deve avvenire tramite Modello F24, utilizzando il codice tributo 8911.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Ci può essere in Condominio una dichiarazione Omessa?

Sì, il condominio può incorrere in una dichiarazione omessa se non presenta il Modello 770 entro il termine previsto, ovvero il 31 ottobre di ogni anno.

Conseguenze dell'omessa dichiarazione

- Se il condominio non presenta il Modello 770, la sanzione varia dal 120% al 240% delle ritenute non versate, con un minimo di 250 euro
- Se le ritenute sono state versate correttamente, ma la dichiarazione è omessa, la sanzione può variare da 250 a 2.000 euro
- Se la dichiarazione viene presentata entro 90 giorni dalla scadenza (quindi entro il 29 gennaio dell'anno successivo), è possibile ricorrere al ravvedimento operoso, pagando una sanzione ridotta a 25 euro



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Come regolarizzare la situazione?

- Il condominio può presentare una dichiarazione tardiva e pagare la sanzione ridotta tramite Modello F24, utilizzando il codice tributo 8911
- Se la dichiarazione è completamente omessa e non viene regolarizzata, l'Agenzia delle Entrate può avviare un accertamento fiscale, con possibili conseguenze più gravi



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Dichiarazione Omessa con ritenute regolarmente versate:

Se il condominio ha omesso la presentazione del Modello 770, ma ha versato regolarmente le ritenute, la sanzione applicabile è diversa rispetto ai casi di mancato versamento.

Sanzioni per omessa dichiarazione con ritenute versate

- La sanzione amministrativa varia da 250 a 2.000 euro
- Se la dichiarazione viene presentata entro 90 giorni dalla scadenza (quindi entro il 29 gennaio dell'anno successivo), è possibile ricorrere al ravvedimento operoso, pagando una sanzione ridotta

Modello 770

Come regolarizzare la situazione:

- Il condominio può presentare una dichiarazione tardiva e pagare la sanzione ridotta tramite Modello F24, utilizzando il codice tributo 8911
- Se la dichiarazione è completamente omessa e non viene regolarizzata, l'Agenzia delle Entrate può avviare un accertamento fiscale, con possibili conseguenze più gravi

Modello 770

Configurazione del Reato per Omessa Dichiarazione

Se il condominio omette la presentazione del Modello 770, può configurarsi il reato di omessa dichiarazione, previsto dall' articolo 5 del Decreto Legislativo n. 74/2000

Quando si configura il reato?

- Se il condominio non presenta la dichiarazione entro il termine previsto (31 ottobre)
- Se l'omissione riguarda ritenute non versate per un importo superiore a 50.000 euro per ciascun periodo d'imposta
- Se l'amministratore si appropria indebitamente delle somme versate dai condomini, può configurarsi anche il reato di appropriazione indebita



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Sanzioni penali

- Reclusione da 1 a 3 anni se l'omessa dichiarazione riguarda ritenute non versate oltre la soglia di 50.000 euro. Se l'importo è inferiore, si applicano solo sanzioni amministrative (dal 120% al 240% delle ritenute non versate)

Come evitare il reato?

- Il condominio può presentare una dichiarazione tardiva e regolarizzare la situazione con il ravvedimento operoso
- Se le ritenute sono state versate correttamente, ma la dichiarazione è omessa, la sanzione è ridotta a 250-2.000 euro



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Se il condominio ha versato regolarmente tutte le ritenute, ma ha omesso la presentazione del Modello 770 quale reato si configura?

non si configura un reato penale, ma solo un' irregolarità amministrativa.

Conseguenze dell'omessa dichiarazione con ritenute versate:

- La sanzione amministrativa varia da 250 a 2.000 euro
- Se la dichiarazione viene presentata entro 90 giorni dalla scadenza (quindi entro il 29 gennaio dell'anno successivo), è possibile ricorrere al ravvedimento operoso, pagando una sanzione ridotta



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Modello 770

Differenza con il reato di omesso versamento:

- Il reato di omesso versamento delle ritenute si configura solo se le ritenute non vengono versate e superano la soglia di 50.000 euro per ciascun periodo d'imposta
- Se le ritenute sono state versate correttamente, ma la dichiarazione è omessa, si applicano solo sanzioni amministrative, senza conseguenze penali



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Seconda Parte

Altri Adempimenti



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

CERTIFICAZIONE DEI REDDITI



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

CERTIFICAZIONE DEI REDDITI

La certificazione dei redditi delle parti comuni di un condominio riguarda la dichiarazione fiscale delle proprietà condominiali che generano reddito, come locali destinati a portineria, casa condominiale, lavanderie, parcheggi e altri spazi comuni, spazi pubblicitari.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

CERTIFICAZIONE DEI REDDITI

Come funziona la certificazione?

- Le parti comuni sono definite dall' articolo 1117 del Codice Civile e includono elementi strutturali e funzionali dell'edificio
- Se le parti comuni generano reddito (ad esempio, affitto di locali condominiali), ogni condomino deve dichiarare la propria quota di reddito nella dichiarazione dei redditi
- Il reddito viene ripartito tra i condomini in base ai millesimi di proprietà e dichiarato nel Modello Redditi Persone Fisiche



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

CERTIFICAZIONE DEI REDDITI

Obblighi dell'amministratore?

- L'amministratore deve rilasciare una certificazione che attesti l'ammontare delle spese sostenute e la quota spettante a ciascun condomino
- Se un bene comune è concesso in locazione, il reddito derivante deve essere dichiarato dai singoli condomini

Il condominio nonostante sia soggetto ad obblighi tributari, non è un soggetto passivo d'imposta



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Il Condominio non è un soggetto passivo d'imposta



Pertanto, non è un soggetto passivo autonomo
(Anche se ha il codice fiscale ed agisce da sostituto di Imposta)



di conseguenza, le imposte gravanti sulle parti comuni sono a carico dei singoli condomini, soggetti passivi pro-quota in base ai millesimi di proprietà



L'avvenuto atto di accertamento del fisco andrà notificato al singolo condomino pro-quota



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

IMU



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

L' IMU (Imposta Municipale Propria) è un tributo locale che si applica al possesso di immobili, comprese le parti comuni condominiali che hanno una rendita catastale autonoma.

Perché il condominio deve pagare l'IMU?

- L'IMU è dovuta per **le parti comuni** dell'edificio condominiale che sono accatastate autonomamente, come **portineria, casa condominiale, locali tecnici, parcheggi e lavanderie**
- Il pagamento dell'IMU è **un obbligo dell'amministratore**, che deve versare l'imposta per conto dei condomini, ripartendo l'importo in base ai **millesimi di proprietà**
- Se il condominio **non ha un amministratore**, il versamento può essere effettuato da un condomino incaricato.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Normativa di riferimento

- ❖ **Articolo 1117 del Codice Civile: definisce le parti comuni dell'edificio**
- ❖ **Legge di Bilancio 2020: ha confermato l'obbligo di versamento dell'IMU per le parti comuni accatastate autonomamente**
- ❖ **Decreto Legislativo n. 504/1992: stabilisce l'obbligo di dichiarazione IMU per le parti comuni**

Parti comuni ed aliquote:

Le **parti comuni** non presentano alcun **vincolo di pertinenzialità** con l'abitazione del singolo condomino, **essendo di proprietà comune** ad una pluralità di soggetti, e pertanto andrà applicata l'**aliquota fissata dal Comune** in cui è ubicato l'edificio

Dichiarazione IMU

Spetta all'amministratore il compito di presentare l'eventuale dichiarazione IMU, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verifica il presupposto (variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta non conoscibili dal Comune in cui si trova l'immobile)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Sanzioni e Ravvedimento Operoso

Le sanzioni per l'IMU condominiale e il ravvedimento operoso seguono le nuove disposizioni fiscali

Ecco un riepilogo:

Sanzioni per omesso o tardivo versamento dell'IMU

- La sanzione ordinaria è del 25% dell'importo non versato
- Se il pagamento avviene entro 14 giorni dalla scadenza, la sanzione è dello 0,083% giornaliero.
- Se il versamento avviene entro 30 giorni, la sanzione è dell' 1,5%
- Se il pagamento avviene entro 90 giorni, la sanzione è dell' 1,67%
- Se il versamento avviene entro un anno, la sanzione è del 3,75%
- Oltre un anno, la sanzione varia tra il 4,29% e il 5%



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Ravvedimento operoso per l'IMU condominiale:

Il ravvedimento operoso consente di regolarizzare il pagamento dell'IMU con una sanzione ridotta, purché il versamento avvenga prima che il Comune avvii controlli o accertamenti

Come effettuare il ravvedimento operoso:

- Il condominio deve versare l'IMU dovuta, la sanzione ridotta e gli interessi moratori calcolati al tasso legale
- Il pagamento deve essere effettuato tramite Modello F24, utilizzando il codice tributo specifico per l'IMU

La disciplina del ravvedimento operoso è regolata principalmente dall' articolo 13 del Decreto Legislativo n. 472/1997, che stabilisce le modalità di regolarizzazione delle violazioni tributarie con il pagamento di sanzioni ridotte.

Normativa di riferimento:

- D. Lgs. 472/1997, Articolo 13: disciplina il ravvedimento operoso e le riduzioni delle sanzioni in base al tempo trascorso dalla violazione
- D.L. 34/2019 (Decreto Crescita): ha introdotto l' articolo 13-bis, che ammette il ravvedimento parziale o frazionato
- Provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate: aggiornano le modalità di applicazione e i codici tributo per il versamento



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Le sanzioni per errori o omissioni nella dichiarazione IMU

Sanzioni per omessa o tardiva dichiarazione IMU

- Se la dichiarazione viene presentata entro 90 giorni dalla scadenza, la sanzione è di 25 euro
- Se la dichiarazione è omessa, la sanzione varia dal 120% al 240% dell'imposta dovuta
- Per dichiarazioni infedeli, la sanzione è compresa tra il 90% e il 180% della maggiore imposta dovuta



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Le sanzioni per errori o omissioni nella dichiarazione IMU

Ravvedimento operoso per la dichiarazione IMU

Il ravvedimento operoso permette di ridurre le sanzioni in base al tempo trascorso dalla violazione:

Entro 30 giorni → sanzione ridotta all' 1,5%

Entro 90 giorni → sanzione ridotta all' 1,67%

Entro un anno → sanzione ridotta al 3,75%

Oltre un anno → sanzione tra il 4,29% e il 5%



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Le sanzioni per errori o omissioni nella dichiarazione IMU

Come regolarizzare la dichiarazione

- Presentare una **dichiarazione integrativa** per correggere errori o omissioni
- Pagare la sanzione ridotta e gli interessi tramite Modello F24, utilizzando il codice tributo 8911



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Quadro AC

Il Quadro AC è una sezione del Modello Redditi che gli amministratori di condominio devono compilare per comunicare all' Anagrafe Tributaria i dati relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio nell'anno solare

Obblighi dell'amministratore

- Indicare i dati identificativi del condominio
- Dichiarare l' importo complessivo dei beni e servizi acquistati
- Fornire i dati identificativi dei fornitori del condominio
- Fornire i dati identificativi (catastali) del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati su parti comuni condominiali

Quando è obbligatorio?

- Se il condominio ha effettuato interventi di recupero del patrimonio edilizio sulle parti comuni.
- Se il condominio ha acquistato beni e servizi per un importo superiore a 258,23 euro per singolo fornitore

Esenzioni

- Non devono essere comunicati gli importi relativi a forniture di acqua, energia elettrica e gas
- Non vanno dichiarati gli acquisti di beni e servizi inferiori a 258,23 euro per singolo fornitore



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Sanzioni e ravvedimento operoso per il Quadro AC dell'amministratore di condominio

Se l'amministratore non presenta il Quadro AC entro il termine previsto, si applicano le seguenti sanzioni:

- 100 euro per ogni comunicazione omessa, tardiva o errata.
- La sanzione massima per soggetto è di 50.000 euro
- Se la comunicazione errata viene corretta entro 5 giorni, la sanzione non si applica
- Se la comunicazione viene trasmessa entro 60 giorni, la sanzione è ridotta a 1/3 dell'importo

Ravvedimento operoso per il Quadro AC:

Il ravvedimento operoso consente di regolarizzare la dichiarazione con una sanzione ridotta:

- Se la dichiarazione viene trasmessa entro 90 giorni, la sanzione è ridotta a 25 euro
- Il pagamento deve essere effettuato tramite Modello F24, utilizzando il codice tributo 8911

Come regolarizzare la dichiarazione

- Presentare la dichiarazione tardiva tramite Entratel o Fisconline.
- Effettuare il pagamento della sanzione ridotta con Modello F24.
- Se necessario, correggere eventuali errori nei dati comunicati



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Cosa accade se l'amministratore di condominio omette la presentazione del quadro AC?

può incorrere in responsabilità amministrative e fiscali, con possibili sanzioni pecuniarie

Responsabilità dell'amministratore

L'amministratore è **responsabile personalmente** della presentazione del Quadro AC, poiché si tratta di un adempimento fiscale a suo carico.

La mancata presentazione può comportare verifiche fiscali da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Se l'omissione è ripetuta o intenzionale, può essere **contestata una negligenza** nella gestione condominiale, con possibili conseguenze legali. **(Revoca per gravi irregolarità art 1129 cc)**

Sanzioni per omessa presentazione

- La sanzione varia da 258 a 2.065 euro
- Se la dichiarazione viene trasmessa entro 90 giorni, la sanzione è ridotta a 25 euro
- Se l'omissione riguarda più anni, le sanzioni possono sommarsi, aumentando l'importo totale.

Ravvedimento operoso

- L'amministratore può regolarizzare la situazione con il ravvedimento operoso, pagando una sanzione ridotta.
- Il pagamento deve essere effettuato tramite Modello F24, utilizzando il codice tributo 8911



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Recupero del Patrimonio Edilizio (Disciplina Parti comuni art 1117 c.c.)



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Il recupero del patrimonio edilizio riguarda gli interventi di riqualificazione, manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, con l'obiettivo di preservare, migliorare e valorizzare il patrimonio immobiliare.

Tipologie di interventi

- **Manutenzione ordinaria:** riparazioni e sostituzioni di finiture senza modifiche strutturali.
- **Manutenzione straordinaria:** interventi più complessi, come il rifacimento di impianti o modifiche strutturali
- **Restauro e risanamento conservativo:** lavori per mantenere l'integrità storica e architettonica degli edifici.
- **Ristrutturazione edilizia:** modifiche significative alla struttura dell'edificio, inclusa la demolizione e ricostruzione.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Obiettivi del recupero edilizio

- **Migliorare la sicurezza** e l'efficienza energetica degli edifici
- **Preservare il valore storico e culturale** degli immobili
- **Riqualificare le aree urbane**, evitando il consumo di nuovo suolo
- **Favorire la sostenibilità ambientale**, riducendo sprechi e impatti negativi



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Il recupero del patrimonio edilizio in condominio è disciplinato da diverse normative fiscali e urbanistiche.

Normativa di riferimento:

- **Articolo 16-bis del DPR n. 917/1986 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi)** – disciplina la detrazione delle spese per interventi di recupero edilizio e riqualificazione energetica
- **Legge n. 449/1997** – introduce le disposizioni tributarie per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio
- **Decreto Interministeriale n. 41/1998** – regolamento attuativo sulle procedure di controllo per le detrazioni fiscali
- **DPR n. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia**, che stabilisce le norme generali per gli interventi edilizi



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

- **DPR n. 380/2001** – Testo Unico dell’Edilizia, che stabilisce le norme generali per gli interventi edilizi
- **Articolo 16 del DL n. 63/2013** – proroga delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e acquisto di mobili
- **Legge di Bilancio 2020** – aggiorna le agevolazioni fiscali per il recupero edilizio
- **Decreto Rilancio (DL n. 34/2020, Articolo 121)** – introduce la possibilità di trasformare le detrazioni fiscali in sconto in fattura o credito d’imposta cedibile
- **Decreto Agevolazioni (DL n. 39/2024)** – stabilisce nuove misure fiscali per le agevolazioni edilizie



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

- **DPR n. 380/2001** – Testo Unico dell’Edilizia, che stabilisce le norme generali per gli interventi edilizi
- **Articolo 16 del DL n. 63/2013** – proroga delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e acquisto di mobili
- **Legge di Bilancio 2020** – aggiorna le agevolazioni fiscali per il recupero edilizio
- **Decreto Rilancio (DL n. 34/2020, Articolo 121)** – introduce la possibilità di trasformare le detrazioni fiscali in sconto in fattura o credito d’imposta cedibile
- **Decreto Agevolazioni (DL n. 39/2024)** – stabilisce nuove misure fiscali per le agevolazioni edilizie



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Nel 2025, le agevolazioni fiscali per la ristrutturazione in condominio subiscono alcune modifiche rispetto agli anni precedenti.

Breve riepilogo principali detrazioni possibili delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni condominiali

- **Bonus Ristrutturazioni:** detrazione del 50% sulle spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo delle parti comuni. Il limite massimo di spesa è di 96.000 euro per unità immobiliare
- **Ecobonus:** detrazione del 50% per la sostituzione di infissi, schermature solari e impianti a biomassa; del 65% per l'installazione di caldaie a condensazione di classe A o superiore

- **Superbonus:** nel 2025, la detrazione è ridotta al 70% per interventi di efficientamento energetico e isolamento termico
- **Sismabonus:** detrazione fino all' 85% per lavori di adeguamento antisismico
- **Bonus Sicurezza:** detrazione del 50% per interventi mirati a migliorare la sicurezza dell'edificio, come installazione di porte blindate, grate alle finestre e sistemi di allarme



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Chi può beneficiare delle detrazioni?

- Ogni singolo condomino può usufruire delle detrazioni in base alla quota millesimale di proprietà
- L'amministratore deve rilasciare una certificazione che attesti le spese sostenute e la quota spettante a ciascun condomino



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Se l' amministratore di condominio omette di eseguire i bonifici parlanti o non trasmette l' invio telematico delle detrazioni fiscali, possono verificarsi diverse conseguenze, sia per lui che per i condomini?

La risposta è **SI**



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Le conseguenze per l'amministratore di condominio sono

Sanzioni amministrative: la mancata comunicazione delle spese detraibili può comportare una sanzione di 100 euro per ogni comunicazione omessa, tardiva o errata, con un massimo di 50.000 euro per soggetto

Responsabilità civile: i condomini potrebbero chiedere un risarcimento per la perdita delle detrazioni fiscali spettanti

Possibile revoca: se l'omissione è grave, l'assemblea condominiale può decidere di revocare l'amministratore per negligenza nella gestione fiscale **(Art. 1129 del c.c.)**

Conseguenze per i condomini

Perdita delle detrazioni fiscali: se il bonifico non è stato effettuato correttamente, i condomini potrebbero non poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste per i lavori condominiali

Difficoltà nella dichiarazione dei redditi: senza la comunicazione telematica, le spese non verranno inserite nella dichiarazione precompilata dell'Agenzia delle Entrate



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Come regolarizzare la situazione?

- L'amministratore può effettuare un ravvedimento operoso, pagando una sanzione ridotta e trasmettendo i dati corretti
- Se il problema riguarda il bonifico parlante, potrebbe essere necessario un intervento dell'Agenzia delle Entrate per verificare la possibilità di recuperare le detrazioni

La detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione in condominio spetta a ciascun condomino in base alla quota millesimale di proprietà e viene ripartita in dieci quote annuali di pari importo

Come spetta la detrazione?

- La detrazione è calcolata sulla quota di spesa sostenuta dal singolo condomino
 - Il beneficio fiscale è legato all'anno in cui l'amministratore effettua il bonifico per il pagamento dei lavori
 - L'amministratore deve rilasciare una certificazione che attesti l'ammontare delle spese e la quota spettante a ciascun condomino
-

Periodo di recupero della detrazione

- La detrazione viene ripartita in dieci rate annuali di pari importo
- Dal 2025, la detrazione per ristrutturazioni è scesa al 36%, con un limite massimo di spesa di 48.000 euro per unità immobiliare
- Per gli interventi effettuati nel 2024, la detrazione rimane al 50%, con un tetto di 96.000 euro



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

Riferimenti

Dott. Salvatore Carputo

Dottore in Giurisprudenza – Amministratore di Condominio

studiocarputo@virgilio.it