



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



CORSO DI FORMAZIONE

PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

Modulo Adempimenti/amministrazione

ALCUNI ADEMPIMENTI FISCALI IN CONDOMINIO

Pietro Biagio Monterisi

6 novembre 2019

Il condominio quale sostituto d'imposta

Il condominio, in base alla legge 27 dicembre 1997 , n. 449 (collegata alla Finanziaria per il 1998) in base all'art. 21 , comma 11, lett. a), n. I, è stato configurato - per la prima volta – come sostituto d'imposta e in quanto tale è tenuto ai seguenti adempimenti fiscali:

effettuare e versare con modello F24 le ritenute di acconto;

rilasciare le relative certificazioni;

presentare la dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta con modello 770.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le ritenute d'acconto

Con riferimento alle ritenute d'acconto, si verificano generalmente le seguenti ipotesi.

In caso di pagamenti a favore di dipendenti, ad esempio retribuzione corrisposta al custode, il condominio (provvedendo per esso l'amministratore) effettua le ritenute fiscali e previdenziali previste dalla legge in materia di lavoro dipendente ed è tenuto a tutti gli adempimenti previsti dal diritto del lavoro (tenuta dei libri obbligatori).

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le ritenute d'acconto

Il condominio effettua inoltre la ritenuta del 20% sul compenso corrisposto all'amministratore, se questi è soggetto alla ritenuta d'acconto. Sono generalmente soggetti a ritenuta d'acconto i redditi di lavoro autonomo, salvo applicazione di regimi particolari. La ritenuta si applica anche nel caso in cui l'amministratore sia una società tra professionisti o associazione professionale. Anche in tali ipotesi, infatti, il compenso costituisce reddito di lavoro autonomo. Qualora, invece, l'amministrazione di condominio sia svolta da società di persone o di capitali, i redditi da questi conseguiti si configurano come redditi di impresa e non sono assoggettati a ritenuta d'acconto.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le ritenute d'acconto

Il condominio applica la ritenuta del 20% anche in caso di pagamenti a favore di altri lavoratori autonomi che hanno prestato la loro opera a favore del condominio (ingegneri, geometri, ecc.).

Infine, **il condominio deve operare una ritenuta del 4% a titolo di acconto in caso di pagamento di corrispettivi per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi.**

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le ritenute d'acconto

Rientrano in tale ipotesi, a titolo esemplificativo:

le prestazioni per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici;

le prestazioni di pulizia;

la manutenzione di caldaie, ascensori, giardini e altre parti comuni dell'edificio.

La ritenuta non deve invece essere operata sui corrispettivi da contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e altre utenze, nonché sui contratti di assicurazione, di trasporto e simili. Non si applica inoltre in caso di forniture di beni con posa in opera (se la posa in opera è accessoria rispetto alla cessione del bene).

Le ritenute devono essere versate mediante utilizzo del modello F24 intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le ritenute d'acconto

Rientrano in tale ipotesi, a titolo esemplificativo:

le prestazioni per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici;

le prestazioni di pulizia;

la manutenzione di caldaie, ascensori, giardini e altre parti comuni dell'edificio.

La ritenuta non deve invece essere operata sui corrispettivi da contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e altre utenze, nonché sui contratti di assicurazione, di trasporto e simili. Non si applica inoltre in caso di forniture di beni con posa in opera (se la posa in opera è accessoria rispetto alla cessione del bene).

Le ritenute devono essere versate mediante utilizzo del modello F24 intestato al condominio, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le ritenute d'acconto

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);

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le ritenute d'acconto

Le ritenute alla fonte del 4% operate dal condominio sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto, opere e servizi effettuati nell'esercizio d'impresa devono essere versate periodicamente, come sopra esposto, quando il relativo ammontare raggiunge l'importo di euro 500 (comma 2 *bis* all'art. 25 *ter*, d.P.R. n. 600/1973, aggiunto dalla [L. 11 dicembre 2016, n. 232](#)). Il condominio, ove non sia raggiunto il predetto limite, è comunque tenuto al versamento delle ritenute entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le ritenute d'acconto

L'omesso versamento delle ritenute comporta una sanzione pari al 30% dell'importo non versato (salvo la possibilità di regolarizzazione, entro i termini, mediante "ravvedimento operoso" e salve le riduzioni della sanzione in caso di definizione immediata a seguito della eventuale ricezione di avviso dall'Agenzia delle entrate).

Infine, il pagamento dei suddetti corrispettivi va effettuato dal condominio tramite c/c bancario o postale allo stesso intestato o secondo altre modalità stabilite dal Ministero dell'Economia e delle Finanze tali da garantire all'Amministrazione finanziaria lo svolgimento dei controlli (comma 2 *ter* all'art. 25 *ter*, d.P.R. n. 600/1973, aggiunto dalla [L. 11 dicembre 2016, n. 232](#)). In caso di violazione di tale obbligo è applicabile la sanzione *ex art.* 11, comma 1, D.Lgs. n. 471/1997 (da euro 250 a euro 2.000).

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le certificazioni

Il condominio deve rilasciare annualmente le certificazioni relative alle somme corrisposte nell'anno precedente e assoggettate a ritenuta.

La certificazione deve contenere i dati del percipiente e il dettaglio delle somme erogate, della relativa causale e delle ritenute operate.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le certificazioni

Le certificazioni uniche (CU) devono essere: trasmesse in via telematica all'Agenzia delle Entrate entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello in cui le somme sono state corrisposte; consegnate agli interessati entro il 31 marzo.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Le certificazioni

Le certificazioni uniche (CU) devono essere: trasmesse in via telematica all'Agenzia delle Entrate entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello in cui le somme sono state corrisposte; consegnate agli interessati entro il 31 marzo.

Il condominio quale sostituto d'imposta

La Dichiarazione annuale dei sostituti di imposta (modello 770)

Il condominio deve presentare annualmente il modello 770, contenente i dati relativi alle ritenute effettuate e relativi versamenti.

Il Modello 770 deve essere presentato esclusivamente in via telematica, direttamente o tramite un intermediario abilitato.

Per la presentazione diretta a cura del condominio, si ricorda che essendo autonomo sostituto d'imposta può ottenere la propria autorizzazione al servizio telematico. A tal fine le pratiche per la richiesta sono svolte dall'amministratore.

Inoltre, se l'amministratore è un soggetto che esercita abitualmente l'attività di consulenza fiscale, egli stesso può ottenere l'abilitazione al servizio telematico Entratel in qualità di intermediario.

Il condominio quale sostituto d'imposta

La Dichiarazione annuale dei sostituti di imposta (modello 770)

L'omessa presentazione del modello 770 comporta una sanzione da euro 258 a euro 2.065, oltre alla sanzione di euro 51 per ogni percipiente non indicato.

Se, oltre ad essere omessa la presentazione, sono anche omessi i versamenti delle ritenute, si applica una sanzione dal 120% al 240% delle ritenute non versate, con un minimo di euro 258, oltre alla sanzione di euro 51 per ogni percipiente non indicato.

Il condominio quale sostituto d'imposta

La Dichiarazione annuale dei sostituti di imposta (modello 770)

L'omessa presentazione del modello 770 comporta una sanzione da euro 258 a euro 2.065, oltre alla sanzione di euro 51 per ogni percipiente non indicato.

Se, oltre ad essere omessa la presentazione, sono anche omessi i versamenti delle ritenute, si applica una sanzione dal 120% al 240% delle ritenute non versate, con un minimo di euro 258, oltre alla sanzione di euro 51 per ogni percipiente non indicato.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Comunicazioni all'Anagrafe tributaria - quadro AC

Tra gli adempimenti fiscali dell'amministratore del condominio, vi è anche l'obbligo di comunicazione all'Anagrafe tributaria, per ciascun condominio amministrato, dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e i dati identificativi dei relativi fornitori.

A tale fine deve essere compilato **il quadro AC - uno per ciascun condominio** – del modello UNICO/REDDITI PF personale dell'amministratore, denominato «Comunicazione dell'amministratore di condominio».

Il quadro AC deve essere obbligatoriamente compilato anche nell'ambito di un condominio che abbia un numero di condomini non superiore a otto, quando abbia nominato un amministratore.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Comunicazioni all'Anagrafe tributaria - quadro AC

In ogni caso, il quadro AC non deve comprendere i dati relativi alle forniture di acqua, gas ed energia elettrica; gli importi relativi agli acquisti effettuati di importo inferiore a 258,23 euro per ciascun fornitore ; gli importi riferiti alle forniture di servizi per le quali sono state versate le relative ritenute (de l 4% o del 20%) che sono già esposti nella dichiarazione modello 770 che il condominio è tenuto a presentare.

Qualora l'amministratore non presenti il modello UNICO perché rientra tra i casi di presentazione del modello 730 o sia esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi, dovrà comunque presentare il quadro AC, unitamente al frontespizio del modello UNICO/REDDITI PF, con gli stessi termini e modalità di quest'ultimo.

Il condominio quale sostituto d'imposta

Comunicazioni all'Anagrafe tributaria - quadro AC

Il quadro AC deve essere compilato elencando per ciascun condominio – debitamente identificato con il proprio codice fiscale - ragione, denominazione e indirizzo completo mentre, per ciascun fornitore deve essere indicato il nominativo completo (nome e cognome, data e luogo di nascita in caso si tratti di persona fisica, ragione sociale o denominazione completa se soggetto diverso da persona fisica), il codice fiscale o la partita IVA, il domicili o fiscale e l'importo totale di beni e/o servizi acquistati nel corso dell'anno.

In caso di mancata presentazione del quadro AC da parte dell'amministratore, quest'ultimo - e non il condominio - è soggetto a una sanzione di importo compreso tra 258 e 2.065 euro.