

## RITENUTE OPERATE DAL CONDOMINIO

Aggiornata  
al 4.11.2020

Il condominio è considerato un sostituto d'imposta ed è pertanto tenuto ad effettuare, su determinati pagamenti, la ritenuta alla fonte a titolo di acconto nonché gli adempimenti conseguenti quali l'invio telematico della CU e del mod. 770.

Così, ad esempio, nel caso venga pagato il compenso ad un professionista, il condominio trattiene la ritenuta del 20% dei compensi pagati, analogamente agli altri sostituti che effettuano pagamenti nei confronti degli esercenti arti e professioni.

## PRESTAZIONI DA ASSOGGETTARE A RITENUTA

Una fattispecie peculiare del condominio (che non riguarda altri sostituti) è costituita dall'**obbligo di effettuare la ritenuta sulle prestazioni eseguite da imprese** a favore del condominio. È infatti disposto che:

*Il condominio quale sostituto di imposta opera all'atto del pagamento una **ritenuta del 4 per cento** a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per **prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi**, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.*

Art. 25-ter, co. 1,  
DPR n. 600/73

La ritenuta del 4% deve essere operata con riferimento alle prestazioni relative:

- a **contratti di appalto di opere o servizi** rese nell'esercizio di **un'attività di impresa**, ovvero di **un'attività commerciale occasionale**;
- ai **contratti d'opera in generale**, che comportano:
  - l'assunzione, nei confronti del committente, di un'obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o servizio;
  - l'assunzione diretta, da parte del prestatore d'opera, del rischio connesso con l'attività, svolta senza vincolo di subordinazione.

Circolare Agenzia Entrate  
7.2.2007, n. 7/E

La formulazione ampia della disposizione ricomprende gran parte delle prestazioni ricevute dal condominio. La base di calcolo della ritenuta è costituita dall'imponibile (netto IVA).

**La ritenuta del 4% non si applica invece ai contratti diversi** da quelli sopra citati, tra cui si annoverano quelli di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, assicurazione, trasporto, deposito.

Inoltre, la ritenuta non si applica in relazione ai corrispettivi pagati in dipendenza di **forniture di beni con posa in opera**, ossia nei casi in cui si è di fronte ad una cessione e non ad una prestazione.

Ai compensi pagati a professionisti, considerato che si applica la ritenuta del 20% prevista per le prestazioni di lavoro autonomo, non si applica la ritenuta del 4%; la ritenuta nella misura del 20% si applica anche alle prestazioni di lavoro autonomo di natura occasionale. Così, ad esempio, la ritenuta del 20% è operata sui compensi dovuti all'amministratore o al consulente che effettua gli adempimenti fiscali (F24, CU, 770, altre pratiche, ecc.).

In ogni caso se i soggetti che prestano servizi al condominio applicano il regime **forfetario o dei minimi** la **ritenuta non va applicata** in virtù delle disposizioni previste per tali soggetti. Come di consueto, tali soggetti evidenziano nella fattura (o con altra comunicazione) l'applicazione del regime in parola.

È sempre più frequente che le prestazioni rese dalle imprese, costituendo **prestazioni per le quali spetta un bonus edilizio** (50%, 65%, ecc.), subiscano la ritenuta dell'8% operata dalla banca che interviene nel pagamento. Per evitare che l'impresa fornitrice subisca una doppia ritenuta, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che in tal caso la ritenuta dell'8% non si applica. A tal fine è opportuno che il fornitore evidenzi tale circostanza nella fattura (o in altra comunicazione) utilizzando una dicitura del tipo:

*Il corrispettivo della presente fattura è già assoggettato a ritenuta d'acconto dell'8% operata dalla banca/Posta ex art. 25, D.L. n. 78/2010". Si richiede di non operare la ritenuta del 4%.*

## SOGGETTI OBBLIGATI

Il soggetto obbligato ad effettuare la ritenuta d'acconto è il condominio in quanto tale ancorché l'adempimento sia materialmente svolto dall'amministratore. Soggiace all'obbligo di

Scarica  
l'allegato

RITENUTE CONDOMINIO

ritenuta anche il condominio minimo (con numero di condomini non superiore a 8), il super condominio (complesso immobiliare composto da più condomini) nonché il condominio parziale.

Nell'ipotesi in cui il condominio minimo non abbia nominato l'amministratore l'obbligo grava su uno qualunque dei condomini.

### VERSAMENTO RITENUTE

La ritenuta del 4% sulle prestazioni effettuate dalle imprese è versata dal condominio tramite il modello F24, con i codici tributo:

- **1019**, se il fornitore è un soggetto IRPEF (es. ditta individuale, snc e sas);
- **1020**, se il fornitore è un soggetto IRES (es. SRL, SPA, ecc.).

In genere si utilizza la regola generale di versamento entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui la ritenuta è stata operata (fattura pagata).

### VERSAMENTO CUMULATIVO RITENUTE FINO A 500 EURO

Tuttavia, per i soli condomini, è possibile procedere al versamento delle ritenute del 4% quando l'ammontare delle stesse **raggiunge in modo cumulativo la somma di € 500**. Il condominio che non raggiunge l'ammontare di € 500 di ritenute, deve effettuare in ogni caso il versamento delle stesse **entro il 30.6 ed entro il 20.12**.

Tenendo presente i chiarimenti dell'Agenzia Entrate, le modalità operative del versamento cumulativo prevedono che:

- al superamento dell'importo di € 500, considerando in modo cumulativo anche le ritenute dei mesi precedenti, il versamento va effettuato dal quel mese in avanti entro il 16 del mese successivo;
- se entro il **semestre (dicembre – maggio)** non è superato il limite di € 500, le ritenute relative al semestre vanno versate **entro il 30.6** con i codici 1019/1020;
- se entro il **semestre (giugno – novembre)** non è superato il limite di € 500, le ritenute relative al semestre vanno versate **entro il 20.12** con i codici 1019/1020.

In concreto, si ritiene che la modalità di versamento cumulativo delle ritenute risulta un'effettiva semplificazione per i quei condomini di piccole dimensioni che generalmente non superano mai la somma di € 500.



Si evidenzia infine che **le ritenute sui redditi di lavoro autonomo** (cod. tributo 1040) **vanno versate sempre entro il 16 del mese successivo**.

Circolare Agenzia Entrate  
7.2.2007, n. 7/E

Art. 25-ter, comma 2-bis,  
DPR n. 600/73

Circolare Agenzia Entrate  
7.4.2017, n. 8/E, § 2

Tipo prestazione	Ritenuta	Codice tributo
Manutenzione ascensore	4%	1019/1020
Manutenzione e revisione impianto termico	4%	1019/1020
Revisione estintore	4%	1019/1020
Pulizie	4%	1019/1020
Prestazioni che fruiscono di bonus edilizi (50%, 65%)	8%	Effettuata da banca
Amministratore di condominio professionista	20%	1040
Amministratore di condominio in forma societaria	NO	
Consulente fiscale	20%	1040
Premio assicurazione condominio	NO	
Utenze (energia elettrica, acqua)	NO	

### CU E MOD. 770

A seguito delle ritenute operate, il condomino deve:

- rilasciare ai percettori, in relazione alle somme corrisposte, le CU. Con particolare riferimento alle prestazioni soggette a ritenuta del 4% il codice causale della tipologia di reddito è **W** (da indicare nel campo 1 della certificazione). Le CU vanno altresì inviate all'Agenzia Entrate;
- presentare il mod. 770 nel quale sono indicati i versamenti delle ritenute. Qualora si sia adottato il criterio di versamento cumulativo, le ritenute operate nel mese di dicembre avranno come data versamento il 30.6 dell'anno successivo.

Ai fini della compilazione del frontespizio della CU e del 770:

- il codice **natura giuridica** del condominio è **51**
- il codice **carica** dell'amministratore è **13**