

Dott. Andrea Brunelli

COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE

Circolare 1 - 2017

RITENUTE D'ACCONTO E PRESTAZIONI A CONDOMINI

Vista la variegata serie di casi che si possono manifestare in relazione alle prestazioni svolte nei confronti dei condomini, si ritiene cosa utile fare un breve riepilogo delle varie casistiche così da poter gestire correttamente le differenti tipologie di prestazioni.

Anzitutto va precisato che il condominio assume la qualità di SOSTITUTO D'IMPOSTA ogni qualvolta in cui riceve delle prestazioni sia da parte di professionisti (avvocati, commercialisti, geometri, periti, ecc.), sia da parte di imprenditori, operanti sia sotto forma di ditta individuale che di società, che svolgano lavori edili, di giardinaggio, spurgo fognature, pulizie, manutenzione di impianti e qualunque altra tipologia di prestazione.

Il fatto di assumere la qualità di SOSTITUTO D'IMPOSTA comporta l'obbligo di operare la RITENUTA D'ACCONTO su tutte le suddette prestazioni, tale ritenuta dovrà essere calcolata in ragione di diverse percentuali a seconda della tipologia di prestazione.

In particolare:

- Le prestazioni erogate da professionisti quali avvocati, commercialisti, geometri, architetti, ingegneri, periti, ecc. dovranno essere assoggettate a ritenuta d'acconto in ragione del **20%**;
- Le prestazioni erogate da imprenditori, come ad esempio imprese di pulizia, giardinieri, elettricisti ed idraulici, ditte edili, ecc., dovranno essere assoggettate a ritenuta d'acconto in ragione del **4%**.

In entrambi i casi sopracitati la ritenuta d'acconto dovrebbe essere specificatamente indicata in fattura in diminuzione del totale da pagare, la stessa, dopo essere stata trattenuta dal condominio, dovrà essere versata dallo stesso nei termini di legge e adeguatamente certificata al prestatore attraverso l'apposita modulistica.

Da quanto sopra sono invece esclusi i soggetti operanti nei regimi agevolati (regime dei Minimi e Regime Forfettario) avendo cura, il prestatore stesso, di informare l'amministratore con apposita citazione da riportare in fattura.

Caso completamente differente si manifesta quando la prestazione e resa al condominio nell'ambito di lavori per cui il condominio stesso, e quindi i condomini, applicheranno le detrazioni fiscali per la Ristrutturazione Edilizia e/o la Riqualificazione Energetica. In questo caso infatti, mentre le prestazioni professionali saranno sempre assoggettate a ritenuta d'acconto del 20% con le eccezioni sopra richiamate, per quanto riguarda le prestazioni rese dalle ditte che effettuano i lavori di manutenzione/ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione energetica (quindi, in questo caso si tratterà di ditte operanti nel campo dell'edilizia e/o della termoidraulica) **la ritenuta del 4% NON DOVRA' ESSERE APPLICATA IN QUANTO LA STESSA SARA' EFFETTUATA DIRETTAMENTE DALLA BANCA AL MOMENTO DELL'EFFETTUAZIONE DEL BONIFICO E SARA' COMMISURATA NELLA PERCENTUALE DELL'8%**. In questo caso la ditta NON DOVRA' indicare nessuna ritenuta in fattura ed il condominio non sarà tenuto a nessun ulteriore adempimento, sarà infatti la stessa banca che ha trattenuto la ritenuta a versare la stessa all'Erario ed a fornire adeguata certificazione alla ditta.

Lo studio resta a disposizione per qualunque chiarimento.

Mentana, 03 Gennaio 2017

Dott. Andrea Brunelli

