Il condominio committente escluso dalla responsabilità solidale sugli appalti

di Sandro Cerato

Pubblicato il 21 Febbraio 2013

la responsabilità solidale sugli appalti è un vincolo per i cd. "soggetti IVA"; il condominio, che non è un "soggetto IVA", rimane pertanto escluso da tale vincolo di responsabilità sul versamento di IVA e ritenute

L'articolo 13-ter del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83 (cd. decreto crescita) ha modificato la disciplina in materia di responsabilità fiscale nell'ambito dei contratti d'appalto e subappalto di opere e servizi contenuta nel DL n. 223/2006, prevedendo la responsabilità dell'appaltatore e del committente per il versamento all'Erario delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e dell'IVA dovuta dal subappaltatore e dall'appaltatore in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del contratto.

Come già commentato in un precedente contributo, la norma in esame esclude tale responsabilità se l'appaltatore/committente acquisisce la documentazione attestante che i versamenti fiscali (IVA e ritenute), scaduti alla data del pagamento del corrispettivo, sono stati correttamente eseguiti dal subappaltatore/appaltatore; documentazione che, secondo quanto previsto dalla stessa disposizione, può consistere anche nella asseverazione rilasciata da CAF o da professionisti abilitati. Peraltro, con riguardo alla certificazione attestante la regolarità dei versamenti e delle ritenute, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare che l'asseverazione in parola può essere legittimamente sostituita da una dichiarazione sostitutiva (resa ai sensi del DPR 445/2000) dell'appaltatore o dal sub appaltatore.

Nel caso in cui l'appaltatore non provveda a fornire tale documentazione, il committente può sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione della stessa da parte dell'appaltatore. Qualora il committente non rispetti tali disposizioni, ovvero proceda comunque al pagamento del corrispettivo senza verificare l'adempimento dei predetti obblighi tributari (IVA e ritenute), può essere punito con una sanzione pecuniaria da € 5.000 a € 200.000.

Sul punto, è stato presentato apposito Interpello alla DRE Emilia Romagna per conoscere se tra i soggetti destinatari dell'obbligo di richiesta della documentazione attestante la regolarità dei versamenti fiscali dell'appaltatore o del sub appaltatore rientrasse anche il condominio, atteso che tale ente non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità (distinta da quella di coloro che ne fanno parte), ma è un ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione ed al buon uso della cosa comune (in tal senso Cassazione

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

n. 12304 del 14.12.1993). Peraltro, sebbene il condominio abbia assunto dal 1998 la qualifica di sostituto d'imposta è stato più volte affermato che "*ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi, il condominio non assume la qualifica di soggetto passivo d'imposta e non è tenuto a presentare altra dichiarazione se non quella in qualità di sostituto d'imposta*".

La considerazione appena esposta vale anche ai fini IVA, così come precisato dall'Agenzia delle Entrate con la recente Risoluzione Ministeriale n. 84 del 10 agosto 2012. Più precisamente, nella circolare appena richiamata, veniva affermato che il condominio, ancorché titolare di un impianto fotovoltaico, non deve essere considerato soggetto che svolge attività commerciale abituale in relazione all'energia prodotta in misura eccedente il proprio fabbisogno e immessa in rete mediante lo scambio sul posto: gli eventuali proventi derivanti dalla vendita dell'energia prodotta (e non auto consumata) sono imponibili, come reddito diverso (art. 67 c. 1 lett. i TUIR), in capo ai singoli condòmini, in proporzione ai millesimi di proprietà. In altri termini, è stato indirettamente affermato che il condominio resta estraneo all'attività di produzione di energia, in quanto, gli effetti economici (percezione dei proventi) e fiscali (tassazione dei proventi) conseguenti allo svolgimento di questa attività, si producono direttamente sui singoli condòmini.

Per tali ragioni la soluzione prospettata dal contribuente istante è sostanzialmente di chiusura, ovvero che il condominio non debba rientrare tra i soggetti destinatari della norma in esame e, pertanto, non è tenuto a richiedere alla società appaltante e al sub-appaltatore alcuna certificazione prima di procedere al pagamento del corrispettivo. In risposta al suddetto quesito la DRE Emilia Romagna (risposta interpello del 4.12.2012 n. 909-54414), in linea all'interpretazione fornita dall'Istante, afferma che il condominio non deve essere incluso tra i destinatari delle disposizioni inerenti alla responsabilità solidale nell'ambito dei contratti d'appalto. Le motivazioni alla base della suddetta presa di posizione si rinvengono dal fatto che le disposizioni in commento si rivolgono, per espressa previsione normativa (comma 28-ter del DL 223/2006) ai "*contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi da soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e, in ogni caso, dai soggetti di cui agli articoli 73 e 74 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22.12.1986 n. 917, e successive modificazioni*".

In buona sostanza, la responsabilità solidale negli appalti riguarda soltanto i contratti stipulati nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, o meglio, i contratti stipulati da soggetti Iva: sono interessati, dunque, dalle disposizioni in esame, i lavoratori autonomi (e/o professionisti) qualora stipulino un contratto di appalto. Sono escluse dall'applicazione delle predette disposizioni le stazioni appaltanti di cui all'articolo 3, comma 33, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12.4.2006 n. 163". Pertanto, il condominio, non rientrando in alcuno dei soggetti sopra indicati, non è, a parere della DRE Emilia Romagna, destinatario della norma in materia di responsabilità fiscale nell'ambito dei contratti d'appalto e subappalto di opere e servizi contenuta nel DL n. 223/2006.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Ne consegue che, il Condominio potrebbe procedere al pagamento del corrispettivo anche senza acquisire preventivamente la documentazione attestante la regolarità dei versamenti fiscali, in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del contratto. Allo stesso modo, in caso di irregolarità contributive e fiscali riscontrate successivamente dall'ente accertatore, il condominio non potrà essere soggetto alla sanzione pecuniaria da € 5.000 ad € 200.000 prevista per il committente che procede al pagamento del corrispettivo senza aver preventivamente verificato il regolare adempimento dei predetti obblighi tributari da parte dell'appaltatore.

21 febbraio 2013

Sandro Cerato

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D