



*corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi ... effettuate nell'esercizio di imprese".*

Tale obbligo investe solamente un soggetto ben determinato: il condominio. Conseguentemente, quando i corrispettivi siano corrisposti da soggetti diversi dal condominio, resta valido l'impianto normativo preesistente e, quindi, non deve essere applicata alcuna ritenuta d'acconto.

Con la Finanziaria 2007, dunque, il condominio, e per esso l'amministratore pro tempore, è tenuto ad effettuare, all'atto dei pagamenti previsti successivamente al 1° gennaio 2007, una ritenuta d'acconto del 4 per cento, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per le prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.

La norma prevede, che la ritenuta del 4%, sempre con decorrenza 1° gennaio 2007, deve essere applicata anche alle prestazioni occasionali (esercizio di attività commerciali non abituali) e quindi sui corrispettivi qualificabili come "redditi diversi" ai sensi dell'art. 67, c. 1, lett. i, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917. Il meccanismo delle ritenute per i condomini non è una cosa sconosciuta, infatti, già da alcuni anni gli amministratori devono operare le ritenute sulle prestazioni di lavoro autonomo (quali, ad esempio, quelle rese da ingegneri, architetti, geometri...), anche se occasionali. Nei confronti di questi soggetti il condominio continua ad operare una ritenuta del 20%.

**Art. 25-ter del DPR 600/1973*****Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore***

1. 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.
2. La ritenuta di cui al comma 1 è operata anche se i corrispettivi sono qualificabili come redditi diversi ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

**Dati identificativi del condominio**

Il decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011, ha eliminato l'obbligo di inviare tramite raccomandata la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, al fine di fruire della detrazione d'imposta del 36% delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia. In luogo della comunicazione di inizio lavori, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi:

- ➔ i dati catastali identificativi dell'immobile;
- ➔ gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

In relazione agli interventi sulle parti comuni condominiali iniziati a partire dal 14 maggio 2011, per i quali nell'anno 2011 sono state sostenute spese che danno diritto alla detrazione del 36 per cento, l'amministratore di condominio deve indicare nel quadro AC i dati catastali identificativi del condominio sul quale sono stati effettuati i lavori.

<b>SEZIONE II</b> Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio)	<b>AC2</b> Dati catastali del condominio	Codice comune 1	T/U 2	I/P 3	Sezione urbana/ comune catastale 4	Foglio 5	6	Particella /	Subalterno 7
	<b>AC3</b> Domanda di accatastamento	Data 1		Numero 2		Provincia Ufficio Agenzia Territorio 3			

### Comunicazione annuale anagrafe tributaria

La funzione del quadro AC di Unico 2012 è anche quella di comunicare annualmente all'Anagrafe Tributaria l'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei relativi fornitori (art. 7, comma 8-bis, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 605). Tale obbligo sussiste anche se la carica di amministratore è stata conferita nell'ambito di un condominio con non più di quattro condomini. Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendere anche gli altri condomini, super condomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo.

Non devono essere comunicati i dati relativi:

- alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'IVA gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore;
- alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte.

I predetti importi e le ritenute operate sugli stessi devono essere esposti nella dichiarazione dei sostituti d'imposta che il condominio è obbligato a presentare per l'anno 2011.

Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio i dati identificativi del condominio devono essere riportati su tutti i quadri.

In presenza di più condomini amministrati devono essere compilati distinti quadri per ciascun condominio.

<b>SEZIONE I</b> Dati identificativi del condominio	Codice fiscale		Denominazione		
	1			2	
	Comune del domicilio fiscale		Provincia (sigla)		Via e numero civico
	3			4	5

- Nei casi in cui l'amministratore di condominio sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi o nel caso di presentazione del Mod. 730/2012, il quadro AC deve essere presentato unitamente al frontespizio del Mod. UNICO 2012 con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.

### **SEZIONE III - Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi**

Nella presente sezione del quadro AC di Unico 2012 devono essere indicati, per ciascun fornitore, i dati identificativi e l'ammontare complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio nell'anno solare. La comunicazione, indipendentemente dal criterio di contabilizzazione seguito dal condominio, deve far riferimento agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare. Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti si applicano le disposizioni dell'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Pertanto, in via generale, le cessioni dei beni si intendono effettuate al momento della stipulazione del contratto, se riguardano beni immobili, e al momento della consegna o spedizione, nel caso di beni mobili.

Le prestazioni di servizi si considerano effettuate all'atto del pagamento del corrispettivo; qualora, tuttavia, sia stata emessa fattura anteriormente al pagamento del corrispettivo o quest'ultimo sia stato pagato parzialmente, l'operazione si considera effettuata rispettivamente alla data di emissione della fattura o a quella del pagamento parziale, relativamente all'importo fatturato o pagato.

In particolare, nei righi da AC4 a AC8, devono essere indicati:

- ➔ nel campo 1, il codice fiscale, o la partita Iva, del fornitore;
- ➔ nel campo 2, il cognome, se il fornitore è persona fisica, ovvero la denominazione o ragione sociale, se soggetto diverso da persona fisica;
- ➔ nei campi da 3 a 7, che devono essere compilati esclusivamente se il fornitore è persona fisica, rispettivamente, il nome e gli altri dati anagrafici (sesso, data, comune e provincia di nascita);
- ➔ nei campi da 8 a 10, rispettivamente, il comune, la provincia, la via e il numero civico del domicilio fiscale del fornitore;
- ➔ nel campo 11, se il fornitore è un soggetto non residente deve essere indicato lo Stato estero di residenza;
- ➔ nel campo 12, deve essere indicato l'ammontare complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio nell'anno solare.

26 giugno 2012

Federico Gavioli