

Disposizioni della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di condominio

T.U. DIRETTE - ACCERTAMENTO - IVA - AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO - QUALIFICA DI SOSTITUTO DI IMPOSTA - SEMPLIFICAZIONE DI TALUNI ADEMPIMENTI

Come è noto con la circolare n. 326/E del 23 dicembre 1997 sono stati forniti chiarimenti in merito, tra l'altro, all' articolo 23 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, come sostituito dall' art. 7, comma 1, lett. d), del decreto legislativo 2 settembre 1997, n. 314 concernente l'armonizzazione fiscale e contributiva dei redditi di lavoro dipendente e di quelli a questi assimilati e la semplificazione degli adempimenti dei sostituti d'imposta.

Tenuto conto che successivamente è intervenuta la legge 27 dicembre 1997, n. 449 recante "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica", che ha indicato il condominio fra i soggetti che rivestono la qualifica di sostituto d'imposta, si ritiene opportuno fornire ulteriori chiarimenti, al fine di assicurare l'uniforme applicazione della normativa in materia.

L' art. 21, comma 11, della legge n. 449 del 1997 ha introdotto le seguenti novità:

- con la lettera a), numero 1), ha indicato tra i soggetti di cui all' art. 23 del D.P.R. n. 600 del 1973 il condominio, che, pertanto, a partire dal 1° gennaio 1998, riveste la qualifica di sostituto d'imposta;
- con la lettera b), numero 1), ha inserito un nuovo periodo nel primo comma dell' art. 25 del D.P.R. n. 600 del 1973, in base al quale la ritenuta ivi prevista è applicata dal condominio sui compensi percepiti dall'amministratore del condominio medesimo;
- con la lettera e), ha inserito, nell' articolo 32, primo comma, del D.P.R. n. 600 del 1973, concernente i poteri degli uffici delle imposte, dopo il numero 8 bis, il numero 8 ter, in base al quale gli uffici possono richiedere agli amministratori di condominio negli edifici dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale.

Il successivo comma 14 dello stesso articolo 21 interviene sull' articolo 7 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 605, e, introducendo un nuovo comma dopo l'ottavo, pone a carico degli amministratori di condominio negli edifici l'obbligo di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori. Rinvia ad un successivo decreto del Ministro delle finanze la determinazione del contenuto, delle modalità e dei termini di tali comunicazioni.

Ed appunto con decreto 12 novembre 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 284 del 4 dicembre 1998, sono stati stabiliti gli elementi che devono essere comunicati annualmente all'anagrafe tributaria da parte degli amministratori di condominio negli edifici ed è stato fatto rinvio al successivo decreto di approvazione dei modelli di dichiarazione dei redditi e dei sostituti d'imposta per le modalità e i termini di effettuazione delle suddette comunicazioni. In particolare, il citato decreto ha precisato che l'amministratore del condominio deve effettuare un'unica comunicazione in cui, dopo aver evidenziato i propri dati anagrafici, elenca, separatamente per ciascun condominio amministrato, il codice fiscale, la denominazione e l'indirizzo completo dello stesso, nonché i dati relativi ai fornitori, cioè i dati anagrafici, il codice e il domicilio fiscale e l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare. Lo stesso decreto ha chiarito che, ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti, si applicano le disposizioni dell' articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, che stabilisce il momento in cui, ai fini dell'Iva, si considerano effettuate le operazioni.

È opportuno sottolineare che la comunicazione, indipendentemente dal criterio di contabilizzazione tenuto dal condominio, deve riguardare gli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare con esclusione di quelli relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas (controllabili altrimenti da parte degli uffici finanziari), di quelli che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti alle ritenute alla fonte (perché per essi

già sussiste l'obbligo di presentare la dichiarazione in qualità di sostituto d'imposta) e di quelli relativi ad acquisti che per ciascun fornitore, tenuto conto dell'intero anno solare, non superano complessivamente lire cinquecentomila, ivi compresa anche l'eventuale Iva gravante sull'acquisto (per fini semplificativi degli adempimenti degli amministratori di condominio, trattandosi comunque di importi di modico valore).

Tenuto conto della diversa terminologia utilizzata dal legislatore nell'ambito delle disposizioni concernenti i condomini e della circostanza che il testo definitivo della norma individua il condominio quale sostituto d'imposta e non l'amministratore di condominio, come originariamente proposto, si osserva quanto segue.

Soggetto obbligato ad effettuare le ritenute d'acconto del Titolo III del D.P.R. n. 600 del 1973 è il condominio in quanto tale. Infatti, avendo assunto la qualifica di sostituto d'imposta, sarà tenuto ad effettuare le ritenute di acconto ogniqualvolta corrisponda compensi in denaro o in natura soggetti alle ritenute stesse. Ciò avviene, ad esempio, in caso di corresponsione di somme o valori che costituiscono redditi di lavoro dipendente, come quelli pagati al portiere dello stabile o all'incaricato della pulizia se quest'ultimo intrattiene un rapporto di lavoro dipendente, ovvero in caso di pagamenti di somme o valori che sono, invece, da qualificare come redditi di lavoro autonomo, come quelli pagati all'amministratore del condominio stesso anche se a titolo di rimborso forfetario di spese, o in caso di corresponsione di somme o valori qualificabili come redditi diversi ai sensi dell'articolo 81 del T.U.I.R..

Una precisazione si impone con riferimento al soggetto che in concreto sarà tenuto ad assolvere gli adempimenti connessi, considerato che il legislatore, nelle varie previsioni, ha identificato il soggetto obbligato talvolta nel condominio talaltra nell'amministratore dello stesso.

Al riguardo si ricorda che il condominio negli edifici, disciplinato dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile, costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste una proprietà individuale dei singoli condomini, costituita dall'appartamento, ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile (ad esempio, il suolo su cui l'edificio sorge, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i portoni d'ingresso ed i cortili, i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, etc.).

Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

Si ricorda, inoltre, che l'articolo 1129 del codice civile stabilisce che quando i condomini sono più di quattro, deve nominarsi un amministratore (in mancanza di delibera provvede, su ricorso di un condomino, l'autorità giudiziaria), che dura in carica un anno e che, in forza dell'articolo 1131 del codice civile, ha la rappresentanza del condominio, può agire in giudizio contro i condomini e i terzi, e può essere convenuto in giudizio per ogni azione concernente le parti comuni dell'edificio.

Ciò posto, per i condomini con non più di quattro condomini, qualora non si è inteso nominare l'amministratore, le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini che, utilizzando il codice fiscale del condominio medesimo, provvederà ad applicare le ritenute alla fonte, ad effettuarne i relativi versamenti e a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta per le ritenute, i contributi e i premi assicurativi. Con riferimento a questo tipo di condominio, in mancanza di nomina dell'amministratore, non troveranno applicazione l'art. 32, primo comma n. 8 ter), del D.P.R. n. 600 del 1973 disciplinante il potere degli uffici delle entrate di richiedere agli amministratori di condominio dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale, né l'art. 7, nono comma, del D.P.R. n. 605 del 1973 concernente l'obbligo dell'amministratore di condominio di comunicare gli acquisti effettuati nell'anno solare e i dati dei relativi fornitori.

Diversamente, per i condomini con più di quattro condomini, per i quali l'art. 1129 del codice civile prevede l'obbligo di nominare l'amministratore, nonché per quelli con non più di quattro condomini che, pur in assenza dell'obbligo di legge, abbiano provveduto a nominare un amministratore, è da ritenere che il soggetto normalmente incaricato dal condominio a porre in essere gli adempimenti correlati alle funzioni di sostituto d'imposta sia l'amministratore, già tenuto in forza di altre disposizioni di legge all'esecuzione degli adempimenti previsti in materia contributiva nei confronti degli istituti previdenziali.

Sarà comunque legittima una scelta diversa da parte del condominio stesso, volta ad attribuire tale compito ad un condomino.

Soltanto a carico dell'amministratore di condominio, anche se nominato facoltativamente, resta l'obbligo di comunicare annualmente l'elenco dei fornitori del condominio e di rispondere ad eventuali richieste degli Uffici finanziari effettuate a norma del citato numero 8 ter) dell'articolo 32, primo comma, del D.P.R. n. 600 del 1973. In senso conforme sono state predisposte le istruzioni relative al modulo SW relativo agli anni 1998 e 1999 (cfr. D.M. del 2 marzo 1999, pubblicato nel supplemento ordinario n. 46 alla G.U. n. 53 del 5 marzo 1999, e D.M. del 20 dicembre 1999, pubblicato nel supplemento ordinario n. 231 alla G.U. n. 305 del 30 dicembre 1999) nelle quali è stato chiarito, altresì, che l'obbligo di comunicare l'elenco dei fornitori ricade sull'amministratore che è in carica alla data del 31 dicembre dell'anno cui si riferisce l'elenco.

Non sono interessate dalle disposizioni in esame le cooperative edilizie, le comunioni ereditarie sugli immobili anche quando più coeredi sono comproprietari in parti uguali dell'intero stabile, poiché in questo caso non si è di fronte a più proprietari di diverse unità singole, così da avere delle parti comuni a tutti, bensì ad una pluralità di soggetti che sono indistintamente proprietari di tutto lo stabile, ivi comprese le parti comuni

dello stabile stesso e, più in generale, sono escluse le comunioni diverse da quelle che si costituiscono forzosamente sulle parti comuni degli edifici.

Appare opportuno sottolineare che, anche alla luce della nuova disciplina, 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 (mod. 770).

Per quanto riguarda i redditi derivanti dagli immobili di cui all' art. 1117, n. 2), del codice civile (i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune), che costituiscono oggetto di proprietà comune e sono imputabili al singolo condomino in proporzione ai millesimi di proprietà, continua a permanere l'obbligo, in capo a ciascun condomino, di comprenderli nella propria dichiarazione dei redditi, tranne il caso in cui tali redditi non superino singolarmente l'importo di lire 50.000.

* * *

Gli uffici in indirizzo sono pregati di dare la massima diffusione al contenuto della presente circolare.