



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 15/05/2007 n. 99

Oggetto:

Quesito sulla L. n. 296 del 2006, art. 1 comma 43 - Ritenuta d'acconto sui compensi erogati a societa' per l'attivita' di amministratore di condominio

Testo:

QUESITO

Con nota del 13 febbraio 2007 Alfa ha posto alla scrivente un quesito concernente l'applicazione della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi erogati dal condominio a societa' di persone o di capitali, nominate amministratori con rappresentanza del condominio medesimo ai sensi dell'articolo 1131 del codice civile.

L'istante ha chiesto inoltre di sapere -nel caso in cui si ritenesse sussistente l'obbligo di effettuare la predetta ritenuta- se l'aliquota da applicare sia il 4 per cento oppure il 20 per cento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che, nelle ipotesi in cui l'attivita' di amministrazione del condominio sia svolta da una societa', quest'ultima operi in base a un mandato con rappresentanza, non riconducibile al contratto d'appalto o all'attivita' professionale svolta da una persona fisica. Ne consegue che i compensi erogati alla societa'-amministratore di condominio non sono soggetti ad alcuna ritenuta.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Si premette che l'Agenzia delle entrate con circolare n. 7 del 2007 (par. 2) ha gia' specificato che l'incarico di amministratore di condominio puo' essere assunto indifferentemente da "persona fisica, societa' di persone, di capitali, etc.", recependo, per queste ultime, l'indirizzo formulato dalla Corte di Cassazione, in base al quale "anche una persona giuridica puo' essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilita', puo' essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilita', che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica" (Cass. Civ., sez. II, 24 ottobre 2006, n. 22840).

In merito all'applicazione della ritenuta d'acconto ai compensi spettanti all'amministratore di condominio, nelle ipotesi in cui il predetto incarico sia assunto da una societa', si evidenzia che l'articolo 25, primo comma, del DPR n. 600 del 1973, dopo aver stabilito -nel secondo periodo- che la ritenuta d'acconto del 20 per cento prevista per i redditi di lavoro autonomo deve essere operata dal condominio in qualita' di sostituto d'imposta "anche sui compensi percepiti dall'amministratore di condominio", precisa -nell'ultimo periodo- che "La ritenuta non deve essere operata per le prestazioni effettuate nell'esercizio di imprese."

La ritenuta in esame pertanto non deve essere operata sui compensi spettanti alle societa' di persone commerciali e alle societa' di capitali per l'attivita' di amministratore di condominio, atteso che i redditi conseguiti dalle predette societa' sono considerati redditi di impresa da qualsiasi fonte provengano, in applicazione rispettivamente dell'articolo 6, comma 3 e dell'articolo 81, comma 1, del TUIR.

La ritenuta di cui all'articolo 25 del DPR n. 600 del 1973 deve,

invece, applicarsi nell'ipotesi in cui il compenso sia corrisposto ad una società tra professionisti di cui al decreto legislativo n. 96 del 2001, i cui redditi -come chiarito con risoluzione n. 118/E del 2002- costituiscono redditi di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 53 del TUIR.

In merito alla prospettata applicazione della ritenuta d'acconto del 4 per cento prevista dall'articolo 25-ter, comma 1, del DPR n. 600 del 1973 alla fattispecie in esame, si osserva che essa deve essere esclusa in ragione della riconducibilità all'istituto del mandato (cfr. Cass. Civ. citata) del rapporto intercorrente tra il condominio ed il suo amministratore (sia esso persona fisica o persona giuridica); si ribadisce infatti che l'applicazione della ritenuta di cui al citato articolo 25-ter presuppone l'erogazione da parte del condominio di corrispettivi dovuti in dipendenza di contratti d'opera e di appalto.

