

**ADEMPIMENTI**

## Niente ritenute fiscali per lavori edili su parti comuni

Alle fatture per i lavori edili sulle parti comuni condominiali, come quelle professionali, agevolati con qualunque detrazione fiscale (super bonus del 110%, ecobonus, sismabonus, bonus casa, mobili o giardini eccetera) emesse al condominio, non si applica mai la ritenuta d'acconto del 4% o quella del 20%, in quanto il pagamento deve essere effettuato sempre con bonifico «parlante», pertanto, soggetto alla ritenuta d'acconto dell'8% da parte delle banche o delle poste.

Le ritenute del 4% e del 20%, naturalmente, non si applicano se la fattura viene emessa a uno dei condòmini, persona fisica, del «condominio minimo». Il condominio è detto «minimo»

quando è composto da almeno due unità immobiliari di diversi proprietari (Cassazione, sentenza 2046/2006).

**Ritenuta d'acconto del 4%**

Tutti i condòmini sono sostituiti d'imposta e dal 1° gennaio 2007 devono trattenere la ritenuta d'acconto del 4% sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa e sui corrispettivi qualificabili come redditi diversi (articolo 25-ter, dpr n 600/1973). Per i «condòmini minimi», se si è scelto di non nominare l'amministratore, le ritenute devono «essere effettuate da uno qualunque dei condòmini che, utilizzando il codice

fiscale del condominio medesimo». Naturalmente, solo nei casi in cui sia necessario applicare la ritenuta d'acconto del 4%, come, ad esempio, sulla fattura dell'impresa di pulizie.

**Ritenuta d'acconto del 8%**

Il condominio, però, non deve operare la suddetta ritenuta d'acconto del 4%, nei casi di spese sulle parti comuni, detraibili fiscalmente, per le quali, grazie al bonifico «parlante» si applica solo la ritenuta dell'8%, trattenuta dalle banche e da Poste italiane Spa, all'atto dell'accredito del pagamento, prevista dall'articolo 25, DL 78/2010 (circolare 40/E/2010).

—L. D. S.