



Roma, 14 febbraio 2008

Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso

OGGETTO: Istanza di interpello – Applicazione delle ritenute di cui agli articoli 23 e ss. del DPR N. 600 del 1973

QUESITO

ALFA S.p.A. è una società interamente partecipata dai Comuni situati nella provincia di (eccetto i Comuni compresi nel Circondario), costituita in seguito alla riforma del sistema di gestione dell'edilizia residenziale pubblica in Toscana (attuata con la legge regionale n. 77 del 1998), che ha previsto l'estinzione delle ATER (Aziende Territoriali di Edilizia Residenziale Pubblica) e il conseguente trasferimento del loro patrimonio immobiliare ai Comuni.

La società opera in base a un contratto di servizio stipulato con i Comuni interessati, provvedendo, tra l'altro, all'assegnazione degli alloggi ai cittadini che versano in condizioni di bisogno, nonché alla gestione dei predetti immobili.

In particolare la società interpellante fa presente che gli alloggi da essa gestiti, situati in edifici di proprietà del Comune, possono essere alienati ai soggetti che già li occupano; pertanto può accadere che ALFA S.p.A. debba gestire immobili in cui insistono sia unità immobiliari di proprietà del comune sia unità immobiliari di proprietà di soggetti privati.

La legge regionale della regione Toscana n. 96 del 1996, che ha disciplinato la materia dell'edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento all'assegnazione, alla gestione e alla determinazione del canone di locazione degli alloggi, all'articolo 32 stabilisce che *“Nei fabbricati in tutto o in parte ceduti in proprietà l'amministrazione è tenuta in forma condominiale. Fino*

al momento della costituzione del condominio l'Ente Gestore continuerà a svolgere le funzioni di amministrazione ordinaria”.

Ciò premesso, la società istante chiede di sapere se, nel periodo precedente alla costituzione del condominio, debba trovare applicazione la ritenuta d'acconto del 4 per cento sui corrispettivi erogati dalla società medesima in ragione di contratti di appalto, prevista dall'articolo 25-ter del DPR n. 600 del 1973.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che, nel periodo antecedente alla costituzione del condominio, la ritenuta d'acconto di cui all'articolo 25-ter del DPR n. 600 del 1973 non deve essere applicata, né dai singoli proprietari, né dal gestore ALFA S.p.A.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 25-ter, primo comma, del DPR 29 settembre 1973, n. 600 prevede che *“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”.*

Si premette che la norma riportata individua il soggetto obbligato ad operare la ritenuta in esame nel *“condominio quale sostituto d'imposta”*, utilizzando la medesima espressione che figura nell'articolo 23, comma 1, del DPR n. 600 del 1973 (inserita con l'articolo 21 comma 11, della legge 27 dicembre 1997, n. 449), al fine di attrarre il condominio nel novero dei sostituti di imposta, obbligati ad applicare talune delle ritenute previste dal DPR n. 600 del 1973.

In proposito l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che il soggetto obbligato ad effettuare la ritenuta in argomento è il condominio in quanto tale,

anche se il soggetto normalmente incaricato dal condominio di porre in essere gli adempimenti correlati alle funzioni di sostituto d'imposta è l'amministratore, laddove nominato per obbligo (nel condominio avente più di quattro condomini) o nell'esercizio di una facoltà (condominio con non più di quattro condomini). Nel condominio con non più di quattro condomini, in mancanza della nomina di un amministratore, *“le ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini”* (cfr. circolare del Ministero delle Finanze n. 204 del 6 novembre 2000 e circolare dell'Agenzia delle entrate n. 7 del 7 febbraio 2007).

Con riferimento al caso prospettato si rileva in primo luogo che la legge regionale della regione Toscana 3 novembre 1998, n. 77 ha individuato nei Comuni i *“principali attori per la messa in opera delle politiche della casa”*, attribuendo loro il patrimonio immobiliare di proprietà delle A.T.E.R. (di cui si dispone lo scioglimento) e le relative funzioni di recupero, manutenzione e gestione amministrativa, da esercitarsi attraverso la costituzione di un apposito soggetto giuridico (cfr. artt. 1, 3, 5, 6).

In attuazione della citata legge regionale n. 77 del 1998, alcuni Comuni della provincia di hanno costituito la società denominata ALFA S.p.A., individuandola quale *“soggetto gestore dell'edilizia residenziale pubblica”*. Il contratto di servizio stipulato in data 21 aprile 2006 attribuisce, tra l'altro, a ALFA S.p.A. l' *“Amministrazione dei fabbricati i cui alloggi siano tutti di proprietà di uno dei comuni associati o comunque privi di condominio; partecipazione all'attività degli organi condominiali in edifici a proprietà mista ...”* (cfr. contratto di servizio citato, art. 5.1, par. 13).

Detta indicazione è conforme al dettato dell'articolo 32 della legge regionale della Toscana n. 96 del 1996 -citata dall'istante- in cui si dispone che *“Nei fabbricati in tutto o in parte ceduti in proprietà l'amministrazione è tenuta in forma condominiale. Fino al momento della costituzione del condominio l'Ente Gestore continuerà a svolgere le funzioni di amministrazione ordinaria. In tale fase gli assegnatari in proprietà hanno l'obbligo di corrispondere all'Ente Gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione.”*.

Ciò premesso, nel caso di specie deve ritenersi che, finchè l'edificio non viene frazionato, configurandosi pertanto di esclusiva proprietà del Comune, non v'è condominio e, di conseguenza, le ritenute previste dagli articoli 23 e seguenti del DPR n. 600 del 1973 non devono essere applicate, in assenza del predetto requisito soggettivo.

Qualora invece l'edificio si configuri "a proprietà mista", poiché composto da unità immobiliari di proprietà del Comune e da unità immobiliari trasferite in proprietà dal Comune medesimo a soggetti privati, il condominio deve ritenersi esistente; pertanto si realizza il presupposto soggettivo per l'applicazione delle ritenute di cui trattasi. Giova in proposito ricordare che, secondo una consolidata giurisprudenza di merito, la nascita del condominio si determina "... <ex se> e <ope iuris>, senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento" (cfr. Cass. Civ., sez. II, 10 settembre 2004, n. 18226).

Nelle more della nomina dell'amministratore di condominio ovvero nell'ipotesi in cui il condominio con meno di quattro condomini si sia avvalso della facoltà di non nominare l'amministratore, si ritiene che l'obbligo di effettuazione della ritenuta e dei correlati adempimenti sia comunque imputabile a ALFA S.p.a., in quanto il suo ruolo di "amministratore", definito dal citato articolo 32 della legge regionale della regione Toscana n. 96 del 1996, non viene meno per il solo fatto della nascita del condominio.

In tal senso depone anche la disposizione di cui al medesimo articolo 32, ultimo periodo, in base alla quale "*In tale fase gli assegnatari in proprietà hanno l'obbligo di corrispondere all'Ente Gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione*".

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello, presentata alla Direzione Regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del D. M. 26 aprile 2001, n. 209.