

All'Agenzia delle Entrate
DIREZIONE GENERALE ENTRATE EMILIA ROMAGNA
Via Marco Polo n. 60
40131 BOLOGNA

Oggetto: Istanza di interpello ai sensi dell'art. 11, Legge 27 luglio 2000 n. 212.

Il sottoscritto Andrea Bonaveri nato a Bologna il 24 maggio 1958, residente in San Lazzaro di Savena (BO) in qualità di Legale rappresentante pro – tempore del Condominio di Via [REDACTED] in qualità di contribuente coobbligato al pagamento dell'Imposta sul Valore aggiunto

Espone quanto segue:

L'articolo 13-ter del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83 (cd. decreto crescita) – convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134 – sostituendo integralmente il comma 28 dell'articolo 35 del DL n. 223 del 2006, ha modificato la disciplina in materia di responsabilità fiscale nell'ambito dei contratti d'appalto e subappalto di opere e servizi.

La disposizione prevede la responsabilità dell'appaltatore e del committente per il versamento all'Erario delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e dell'imposta sul valore aggiunto dovuta dal subappaltatore e dall'appaltatore in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del contratto. La norma esclude tale responsabilità se l'appaltatore/committente acquisisce la documentazione attestante che i versamenti fiscali, scaduti alla data del pagamento del corrispettivo, sono stati correttamente eseguiti dal subappaltatore/appaltatore. Tale documentazione secondo quanto previsto dalla stessa disposizione, può essere rilasciata mediante asseverazione.

Ai sensi del comma 28 ter aggiunto dal Decreto Sviluppo all'art. 35 D.L. 223/2006 "Le disposizioni di cui ai commi 28 e 28 bis si applicano in relazione ai contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi da soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto."

In ogni caso, dai soggetti di cui agli articoli 73 e 74 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni.

Vale infine la pena ricordare che l'inosservanza delle modalità di pagamento previste a carico del committente è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra euro 5.000 e euro 200.000 .

In considerazione alla portata generale della norma è lecito domandarsi se il Condominio sia tra i soggetti destinatari dell'obbligo di richiesta della documentazione attestante la regolarità dei versamenti.

Soluzione interpretativa del contribuente

La giurisprudenza (cfr. Corte di Cassazione sentenza del 14 dicembre 1993 n.12304) ritiene che il condominio non sia un soggetto giuridico dotato di propria personalità, distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione ed al buon uso della cosa comune.

Da un punto vista fiscale il condominio non ha soggettività tributaria; la prassi vigente considera in effetti il condominio come un soggetto "trasparente" che non assume mai la qualifica di soggetto passivo di imposta e solamente dal 1998 è stato annoverato tra i sostituti d'imposta (legge n. 449/1997).

Tale orientamento risulta pienamente condiviso dall'Agenzia delle Entrate che nel documento denominato "l'Agenzia informa" n. 6 anno 2007 rubricato "Condominio – Agevolazioni ed adempimenti" a pag. 11 prevede espressamente che *"ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi, 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"* . Ai fini I.V.A., il condominio, sulla scorta di quanto precedentemente affermato non figura tra i soggetti passivi d'imposta non essendo identificabile come soggetto autonomo che svolge attività di impresa. In tal senso si è recentemente espressa l'Agenzia con la Risoluzione 10 agosto 2012 n.84/e dove è stato affermato che il condominio resta estraneo a qualsiasi

attività economica, in quanto, gli effetti economici (percezione dei proventi) e fiscali (tassazione dei proventi) conseguenti allo svolgimento di qualsiasi attività d'impresa, si producono direttamente sui condòmini. Il condominio, infatti, disciplinato dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile, rappresenta una particolare forma di comunione che riguarda le parti comuni dell'edificio che necessita di essere amministrata o dall'assemblea dei condòmini, che decide in base al principio di prevalenza della maggioranza, nel bene degli interessi comuni, oppure, per gli edifici condominiali con più di quattro condòmini, dall'amministratore, avente compiti di carattere amministrativo, esecutivo e rappresentativo che permettono al condominio di agire in modo unitario nei rapporti con i terzi (fornitori, utenze, amministrazione finanziaria, eccetera). In sostanza il condominio è un ente di gestione che opera per conto dei condòmini limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne consegue che nell'ipotesi in cui negli spazi condominiali venga realizzata un'attività fiscalmente, il condominio non può mai configurarsi come soggetto che svolge l'attività di impresa.

Pertanto considerando l'elencazione dei soggetti in capo ai quali sussiste la responsabilità solidale esaustiva, il Condominio non potendosi annoverare tra i soggetti richiamati o verosia soggetto che stipula contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini IVA né soggetto richiamato negli articoli 73 e 74 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni non risulta destinatario delle disposizioni contenute nell'articolo 13-ter del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134.

Chiede ai sensi dell'art. 11, Legge 27 luglio 2000 n. 212, che codesta Amministrazione voglia indicare, nei tempi e modi prescritti, il proprio parere riguardo la soluzione interpretativa ritenuta corretta rispetto al caso sopra prospettato.

Bologna, 25 ottobre 2012

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name of the official.

Bologna, 04/12/2012

CONDOMINIO VIA [REDACTED]
C/O DOTT. ANDREA BONAVERI
VIA [REDACTED]
[REDACTED] (BO)

Prot. n. 909-54414/2012

OGGETTO: *Interpello 909-653/2012-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.*

CONDOMINIO VIA [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]
Istanza presentata il 25/10/2012

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 13-ter del DL n. 83 del 2012, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il signor Bonaveri, legale rappresentante del condominio di via Marconi 28 Bologna, ha proposto il seguente quesito in materia di responsabilità fiscale nell'ambito dei contratti di appalto.

L'articolo 13 ter del D.L. 83/2012 ha previsto la responsabilità dell'appaltatore e del committente per il versamento all'erario delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e dell'imposta sul valore aggiunto dovuta dal subappaltatore e appaltatore. La norma esclude la suddetta responsabilità nel caso in cui il committente acquisisca la documentazione attestante la regolarità dei versamenti fiscali.

Si chiede se il Condominio sia tra i soggetti destinatari dell'obbligo di richiesta della documentazione attestante la regolarità dei versamenti.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità, distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione ed al buon uso della cosa comune, (cfr. Cassazione n. 12304 del 14/12/1993).

Il condominio non ha una soggettività tributaria, solo dal 1998 è stato annoverato tra i sostituti d'imposta.

In merito l'istante richiama alcuni documenti sia di prassi che divulgativi dell'Agenzia delle Entrate dove si afferma che "ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi 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". Considerato che, ai fini IVA il condominio non è un soggetto passivo d'imposta (ris. 84/2012), l'istante ritiene che il condominio non rientra tra i soggetti destinatari della norma in esame.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 13-ter del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83 (cd. decreto crescita), ha modificato la disciplina in materia di responsabilità fiscale nell'ambito dei contratti

d'appalto e subappalto di opere e servizi contenuta nel DL n. 223/2006. La disposizione, in estrema sintesi, prevede la responsabilità dell'appaltatore e del committente per il versamento all'Erario delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente e dell'imposta sul valore aggiunto dovuta dal subappaltatore e dall'appaltatore in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del contratto. La norma esclude tale responsabilità se l'appaltatore/committente acquisisce la documentazione attestante che i versamenti fiscali, scaduti alla data del pagamento del corrispettivo, sono stati correttamente eseguiti dal subappaltatore/appaltatore, documentazione che, secondo quanto previsto dalla stessa disposizione, può consistere anche nella asseverazione rilasciata da CAF o da professionisti abilitati. La disposizione prevede, inoltre, che sia l'appaltatore che il committente possono sospendere il pagamento del corrispettivo dovuto al subappaltatore/appaltatore fino all'esibizione della predetta documentazione.

Il comma 28 ter del DL 223/2006 (convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248) così come risultante dalle modifiche apportate dal citato art. 13 ter del DL n. 83/2012, prevede che oggetto della disposizione in commento siano i "contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi da soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e, in ogni caso, dai soggetti di cui agli articoli 73 e 74 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni. Sono escluse dall'applicazione delle predette disposizioni le stazioni appaltanti di cui all'articolo 3, comma 33, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."

Ne consegue che oggetto della modificata norma sono i contratti di appalto e subappalto di opere, forniture e servizi conclusi da soggetti che stipulano i predetti contratti nell'ambito di attività rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e, in ogni caso, dai soggetti Ires, dallo Stato e dagli Enti pubblici, mentre sono escluse le

stazioni appaltanti.

Pertanto, il condominio, non rientrando in alcuno dei soggetti sopra indicati, non è, a parere di questa Direzione, destinatario della norma in commento.

**PER IL DIRETTORE REGIONALE
IL CAPO SETTORE**

Maria Rita Civolani

