Bonus edilizi: la ritenuta d'acconto dell'8% prevale su tutte le altre

La differenza. Nei casi di bonifico parlante i condomìni devono pagare le fatture dei professionisti o delle imprese al lordo delle abituali ritenute d'acconto applicabili, rispettivamente del 4% o del 20%

Luca De Stefani
Giorgio Gavelli

Per i lavori edili sulle parti comuni condominiali e per le prestazioni professionali verso condomini o altri sostituti d'imposta, agevolati con i bonus edili (super bonus del 110%, ecobonus, sismabonus, bonus casa, mobili o giardini, eccetera), le relative fatture non sono mai assoggettate alle ritenute d'acconto del 4% (per i primi) e del 20% (per le spese professionali), in quanto il pagamento deve essere effettuato sempre con bonifico «parlante», per cui l'applicazione della ritenuta d'acconto dell'8% operata delle banche o delle poste prevale sulle altre due.

Poiché la ritenuta viene applicata dagli istituti di credito (o dalle Poste) su tutti i bonifici (anche provenienti da "privati") relativi alle spese agevolate, i professionisti che fatturano (per esempio) il rilascio del visto di conformità devono tenere presente che incasseranno l'importo al netto dell'8%.

Ritenuta del 4%

Tutti i condomìni sono sostituti 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, del Dpr 600/1973).

Tali pagamenti devono essere eseguiti dai condomìni tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati ovvero secondo altre modalità idonee a consentire all'amministrazione finanziaria lo

> **In tutti questi casi è consigliabile per l'emittente non indicare nelle fatture le ritenute del 4% o del 20%**

> **La base imponibile su cui la banca opera la ritenuta dell'8% è calcolata scorporando l'aliquota Iva del 22%**

svolgimento di efficaci controlli, a pena dell'applicazione della sanzione amministrativa da 250 euro a 2.000 euro.

I condomìni minimi

Per i «condomìni minimi» (con non più di otto condòmini, circolare n. 11/E/2014, risposta 4.3), se si è scelto di non nominare l'amministratore, le ritenute del 4% devono «essere effettuate da uno qualunque dei condòmini» (Circolare n. 7/E/2007).

Prevale l'aliquota dell'8%

Nei casi in cui sussiste l'obbligo di applicare la ritenuta dell'8% (cioè nei casi di bonifico parlante), i committenti devono pagare le fatture dei professionisti o delle imprese al lordo delle usuali ritenute d'acconto ad essi applicabili, cioè quella del 20% (se il prestatore è un professionista) o del 4% (se il committente è un condominio), in quanto la normativa della ritenuta "speciale" prevale su quella generale.

Il condominio, quindi, non deve operare la ritenuta d'acconto del 4% sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, nei casi di spese sulle parti comuni, detraibili fiscalmente, per le quali, grazie al bonifico «parlante» si applica, all'atto dell'accredito del pagamento, solo la ritenuta dell'8%, trattenuta dalle banche e da Poste italiane Spa prevista dall'articolo 25 del D.L. n 78/2010 (circolare n. 40/E/2010). Lo stesso vale per le fatture dei professionisti emesse al condominio o ad altri sostituti d'imposta, nei casi in cui il relativo pagamento debba avvenire tramite bonifico «parlante».

Pertanto, in tutti questi casi è consigliabile per l'emittente non indicare nelle fatture le suddette ritenute d'acconto del 4% e del 20 per cento.

Compensi incassati "al netto"

L'obbligo per gli istituti di credito e per le Poste di applicare la ritenuta sui bonifici "parlanti" determina che tutte le fatture che i professionisti emetteranno, per esempio, per i visti di conformità e per le asseverazioni verranno incassate al netto dell'8%, trattandosi di spese detraibili (articolo 119, comma 15, del Dl 34/2020).

Purtroppo ciò avviene ordinariamente anche per i professionisti in regime forfettario, i quali, in teoria, non dovrebbero subire ritenute, ma finiscono per scomputarle negli appositi righi della dichiarazione (LM41 e RS40).

Base imponibile della ritenuta

Considerando che la banca o la posta, che effettua la ritenuta, non conosce l'importo dell'Iva compreso nel bonifico, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che la base imponibile, su cui operare la ritenuta dell'8%, è forfettariamente calcolata, scorporando dall'importo del bonifico ricevuto l'aliquota Iva del 22%, anche se in fattura è stata applicata un'aliquota diversa o non c'è affatto (minimi e forfettari).

© RIPRODUZIONE RISERVATA