



DEBORA MIRARCHI

**I CONTRATTI DI
APPALTO
IN CONDOMINIO.
PROFILI FISCALI E
RESPONSABILITÀ
DELL'AMMINISTRATORE**

CON APPENDICE DI AGGIORNAMENTO

*Gli appalti in Condominio al tempo del
covdi-19 e ruolo dell'Amministratore*


Libricondominio

DEBORA MIRARCHI

**I CONTRATTI DI APPALTO IN CONDOMINIO.
PROFILI FISCALI E RESPONSABILITÀ
DELL'AMMINISTRATORE**

Con appendice di aggiornamento

APPALTI IN CONDOMINIO AL TEMPO DEL COVID 19: IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO PRIMO

IL CONDOMINIO QUALE SOSTITUTO DI IMPOSTA

1. Sostituzione di imposta: profili generali	p.4
1.1 Definizione e quadro normativo	p.4
2. Il condominio come sostituto d'imposta	p.6
2.1. Adempimenti del condominio in qualità di sostituto di imposta	p.7
2.2. Modalità di applicazione e versamento delle ritenute	p.7
3. Obblighi di versamento e adempimenti comunicativi e dichiarativi del condominio.	p.9
3.1. Certificazione unica (CU) sui compensi assoggettati a ritenuta.	P.9
3.2. Modello 770.	p.10
4. Adempimenti degli amministratori di condominio con un'unica utenza telematica	p.10

CAPITOLO SECONDO

LA FISCALITÀ NEL CONDOMINIO DOPO LA FINANZIARIA 2007

1. Contratti di appalto: ritenuta del 4% sui corrispettivi dovuti dal condominio (art. 25-ter, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600)	p.13
2. Ambito di applicazione	p.14
2.1 Ambito soggettivo di applicazione	p.14
2.2. Contratti interessati dall'applicazione della ritenuta.	p.14
2.3. Contratti esclusi dall'applicazione della ritenuta	p.15
3. Modalità e termini di versamento della ritenuta	p.15

CAPITOLO TERZO

I NUOVI CONTROLLI IN MATERIA DI APPALTO

1. Nuovi adempimenti in materia di appalto: genesi e finalità della norma	p.19
2. Premessa sulla esclusione del condominio fra i soggetti tenuti all'obbligo di controllo	p.20
3. Ambito applicazione della norma	p.20
3.1 Ambito soggettivo di applicazione	p.20
3.2. Ambito oggettivo di applicazione	p.20
3.2.1. Compimento di una o più opere o di uno o più servizi di importo complessivo annuo superiore a euro 200.000,00	p.21
3.2.2. Prevalente utilizzo di manodopera	p.21
4. Dalla dubbia applicabilità al condominio dell'art. 17 bis fino alla circolare 12 febbraio 2020, n. 1. Profili critici	p.22

CAPITOLO QUARTO

RESPONSABILITÀ CONNESSA ALL'APPLICAZIONE DELLA RITENUTA IN MATERIA DI APPALTI

1. Ripartizione delle responsabilità fra sostituto e sostituito di imposta: profili generali	p.24
2. Responsabilità amministratore di condominio	p.25
3. Omessa esecuzione e omesso versamento delle ritenute	p.26
3.1. Ravvedimento operoso	p.26
4. Sanzioni per mancato ottemperamento degli obblighi di versamento	p.29
5. Sanzioni per inadempimenti relativi al modello 770: omessa trasmissione	p.29
6. Sanzioni per inadempimenti relativi alla Certificazione Unica	p.30
6.1 Omessa, infedele o tardiva consegna della Certificazione unica	p.30
6.2 Omessa, tardiva o errata trasmissione telematica della Certificazione Unica	p.31

CONCLUSIONI	p.33
--------------------	------

APPENDICE

1. Le ricadute dell'emergenza coronavirus sull'esecuzione degli appalti: cosa fare per i cantieri privati?	p.34
2. Il ruolo dell'amministratore nei casi di appalti in condominio	p.38