



Martedì 31/01/2017

## Versamento ritenuta del 4% del condominio dal 2017

A cura di: Studio Valter Franco

Nota: sull'argomento il sito dell'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non risulta aggiornato.

Attenzione: le modificazioni introdotte riguardano esclusivamente la ritenuta di acconto del 4%, come sotto indicato. Qualora il condominio corrisponda, ad esempio, compensi per lavoro autonomo (compensi all'Amministratore del condominio, oppure i compensi al commercialista per aver redatto le certificazioni uniche e/o il modello 770, oppure ad altri professionisti) si rende applicabile a tali compensi la ritenuta del 20% che dovrà invece essere versata nei normali termini, cioè entro il 16 del mese successivo al pagamento, di qualunque importo essa sia. È stato integrato/modificato l'articolo 25 ter del D.P.R. 600/73 e non, ad esempio, l'articolo 25 (ritenute su redditi di lavoro autonomo).

Ritenute su compensi di lavoro autonomo  
Versamento entro il 16 del mese successivo al pagamento

Ritenute del 4%  
Cumulo delle ritenute - versamento al raggiungimento di euro 500,00 etc. come infra illustrato

Ai sensi dell'articolo 25 ter del D.P.R. 600/73 e s.m.i., il condominio è tenuto ad operare e versare, in qualità di sostituto di imposta, una ritenuta del 4% a titolo di acconto sui corrispettivi relativi a contratti di appalto di opere e servizi rese da terzi nell'esercizio dell'attività di impresa (a titolo esemplificativo: sulla manutenzione ascensore, sulle riparazioni su parti comuni del condominio, su altri contratti di manutenzione etc., attraverso il link di cui sopra all'agenzia delle entrate si vedano ulteriori precisazioni e circolari); la ritenuta si applica anche se i corrispettivi si riferiscono ad attività commerciali non esercitate abitualmente da parte del fornitore del servizio (rientranti cioè nella categoria dei redditi occasionali etc. ).

Tale ritenuta non deve essere operata sui corrispettivi corrisposti a fronte di interventi di ristrutturazione/risparmio energetico per i quali è previsto l'altro tipo di ritenuta con aliquota dell'8%, che operano banche e poste all'atto del pagamento con bonifico bancario.

Cosa succedeva sino al 31 dicembre 2016 (in sintesi)

- Il condominio riceveva la fattura del fornitore
- Provvedeva al pagamento della fattura operando la ritenuta



- Entro il 16 del mese successivo a quello di pagamento della fattura versava con modello f24 la ritenuta di acconto del 4%, dopodiché emetteva entro i termini previsti la certificazione unica, trasmetteva nei termini la stessa all'agenzia delle entrate, faceva pervenire copia cartacea della certificazione unica al fornitore del servizio, compilava il modello 770 etc.

Cosa succede dal 1° gennaio 2017

L'art.1, comma 43 della legge 27.12.2006, n. 296 e l'articolo, comma 36, della legge 11.12.2016, n. 232 aggiungono due commi all'articolo 25 ter del Dpr 600, con decorrenza dalla data dell'1.1.2017 come segue:  
2-bis. Il versamento della ritenuta di cui al comma 1 è effettuato (nota: non viene indicato "può essere effettuato") dal condominio quale sostituto d'imposta quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunga l'importo di euro 500. Il condominio è comunque tenuto all'obbligo di versamento entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno anche qualora non sia stato raggiunto l'importo stabilito al primo periodo.

2-ter. Il pagamento dei corrispettivi di cui al comma 1 deve essere eseguito dai condomini tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati ovvero secondo altre modalità idonee a consentire all'amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400. L'inosservanza della presente disposizione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 11 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.  
(nota: sanzione amministrativa da 250 a 2.000 euro).

Le novità del comma 2 ter non hanno bisogno di un esaustivo commento: il pagamento delle fatture deve avvenire con sistemi tracciabili (bonifico, assegni etc.) in modo da consentire eventuali controlli.

Le novità del comma 2 bis meritano un approfondimento e qualche riflessione, nella considerazione che ciò che è di utilità agli operatori del settore (ai commercialisti, agli amministratori di condominio etc.) non è certo una disquisizione sugli aspetti della normativa o sulle ragioni dell'istituzione della ritenuta in questione, ma una rappresentazione sintetica delle disposizioni e, pertanto, si propone il seguente riepilogo schematico.

L'amministratore di condominio istituirà una scheda (un foglio excel) per ogni condominio, rilevando per ciascuno di questi ultimi i dati riportati nelle esemplificazioni che seguono, in modo da monitorare l'ammontare delle ritenute operate e i conseguenti obblighi di versamento.

esemplificazione 1 - superamento dell'importo di 499,99 euro ante 30 giugno

Condominio DELLE ROSE

Data pag.

Fornitore

Fatt. n.

Data Fatt.

Imponibile ritenuta

4% ritenuta

Cumulo ritenute

Data versamento



15/01/17  
XXX  
224  
15/12/2016  
1.000  
40  
40

15/02/17  
YYY  
306  
15/01/2017  
2.000  
80  
120

10/03/17  
ZZZ  
451  
20/01/2017  
6.000  
240  
360

20/03/17  
BBB  
526  
02/03/2017  
4.000  
160  
520  
16/04/17

Con la ritenuta sull'ultima fattura pagata il 20/03/2017 sono stati superati i 499,99 euro e quindi il versamento della complessiva ritenuta di 520 euro dovrà essere effettuato entro il 16/4/2017

Dopodiché per le fatture pagate da aprile 2017 si "riparte" con il conteggio del cumulo delle ritenute (se il cumulo supera l'importo di 499,99 euro per il versamento con scadenza al 16 maggio (oppure al 16 giugno)



si procede come sopra, diversamente si procede con l'esemplificazione 2, così suggerirebbe un'interpretazione prudentiale della norma e cioè se nel periodo ipotetico aprile - giugno non si superanounovamente i 499,99 euro il 30 giugno si procede ad effettuare il versamento di qualsiasi importo esso sia.

Il prospetto di cui soprasarà di estrema utilità per la compilazione del modello 770, in quanto non si conosce allo stato attuale quale sarà il metodo di esposizione dei dati (sinora il controllo di regolarità veniva effettuato confrontando la data di pagamento con la data diversamento della ritenuta, mentre nel caso di "cumulo delle ritenute" non si conosce - e magari si conoscerà ad aprile 2018 - quale saranno le modalità di esposizione dei dati nel modello 770).

E se i 499,99 euro non vengono superati entro il 30 giugno?

esemplificazione 2 -non superamento dell'importo di 499,99 euro ante 30 giugno

In base al prospetto di cui sopra si ipotizzano i seguenti dati

CondominioDELLE ROSE

Data pag.

Fornitore

Fatt. n.

Data Fatt.

Imponibile ritenuta

4% ritenuta

Cumulo ritenute

Data versamento

15/01/17

XXX

224

15/12/2016

1.000

40

40

15/02/17

YYY

306

15/01/2017

2.000

80

120



10/03/17  
ZZZ  
451  
20/01/2017  
5.000  
200  
320

15/06/17  
FFF  
535  
15/05/2017  
1.000  
40  
360  
30/06/17

Con la ritenuta sull'ultima fattura pagata il cumulo delle ritenute non supera i 499,99 euro, ma entro il 30 giugno è obbligatorio il versamento anche se non superato il limite di 499,99 euro e quindi il versamento del cumulo di ritenute pari a 360 euro dovrà essere effettuato entro il 30 giugno.

Dopo il 30 giugno si "riparte" con il conteggio del cumulo di ritenute, se si supera l'importo di 499,99 euro si applica l'esemplificazione 1 con versamento del cumulo delle ritenute entro il 16 del mese successivo a quello in cui si supera tale limite; entro il 20 dicembre dovranno comunque essere versate le ritenute secondo lo schema di cui all'esemplificazione 2, cioè la somma del cumulo delle ritenute, anche se inferiore ai 500 euro

#### Considerazioni e consigli

Mentre ci appare di comprendere che il termine del 20 dicembre per il versamento delle ritenute sia una conseguenza di necessità di cassa, al fine di far confluire i versamenti nel bilancio dello stato dell'anno, viene da porsi l'interrogativo di quando si verseranno le ritenute operate sui pagamenti effettuati dal 20 dicembre al 31 dicembre: entro il 16 gennaio del 2018 di qualsiasi ammontare esse siano, oppure si applicherà nuovamente un qualche "cumulo" e come saranno esposte le ritenute effettuate su pagamenti tra il 21 ed il 31 dicembre nel modello 770 (quello relativo al 2017 o al 2018?) e con quale data i pagamenti e le ritenute saranno quindi certificati.

Al solito la soluzione di buon senso, ad evitare contestazioni da parte di chi le norme le scrive ma non ha la



minima cognizione per valutarne l'impatto che causeranno "sulla scrivania" di chi le subisce, consisterà nel non effettuare pagamenti da parte dei condomini nel periodo successivo al 30 novembre, in modo da poter predisporre con tutta calma il versamento del "cumulo" delle ritenute entro il 20 dicembre, andando così a diminuire le entrate dello stato nel caso in cui il fornitore del condominio in contabilità semplificata adotti il sistema di tassazione con registrazione delle date di pagamento, in quanto l'importo della fattura emessa non concorrerà alla formazione del reddito in quanto non riscossa (in sintesi, per lo stato: incasso la ritenuta dal condominio ma non incasso l'irpef sulla fattura del fornitore).

Dopodiché in merito saranno emanate un po' di circolari, qualche risoluzione e qualche risposta ad interpello: è l'effetto della semplificazione, che forse "si poteva far meglio".

Il 6 maggio 2014, in tempi non sospetti, nei quali non si paventavano scioperi da parte dei commercialisti avevo scritto che la semplificazione era un sogno, probabilmente o anzi sicuramente lo è anche ora, se volete consultare la notizia non avete che da utilizzare il seguente link.

Rag. Valter Franco

Fonte: <http://www.studiofranco.eu>