

Legge di bilancio 2017: croce e delizia per gli amministratori di condominio

Data Articolo: 31 Gennaio 2017

Autore Articolo: Giuseppina Spanò

A partire dal 1° gennaio 2017 vige la **tracciabilità dei pagamenti** da effettuare ai prestatori per contratti d'appalto e ritenute d'acconto da versare due volte l'anno. Ma attenzione perchè c'è una complicazione da risolvere.

La legge di bilancio 2017 porta due **novità nella gestione del lavoro giornaliero degli amministratori di condominio**.

Infatti, il comma 36 dell'art.1 della Legge 11.12.2016 n. 232, inserisce due nuovi commi all'art. 25-ter del D.P.R. n. 600 – 1973 che, come è noto, tratta delle **ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore**.

- **Nuovo comma n. 2-bis.** Il versamento delle ritenute a titolo d'acconto delle imposte sul reddito, che il condominio opera quale sostituto d'imposta in misura del 4% sui corrispettivi dovuti per le prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, deve essere eseguito quando l'importo raggiunga € 500. In ogni caso, il condominio è tenuto due volte l'anno, entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno, a versare gli importi trattenuti anche se inferiori ai predetti € 500. Anche se in un primo momento questo cambiamento comporterà delle modifiche nell'impostazione del lavoro degli amministratori di condominio, si ritiene che a regime, evitare il lavoro di rilevazione e versamento entro il 16 di ogni mese di piccole cifre quali le ritenute trattenute sui compensi per la manutenzione ascensori o pulizie possa snellire concretamente gli adempimenti contabili di questi soggetti. C'è però da evidenziare una complicazione che nasce dalla lettura della norma. Infatti, il primo obbligo di versamento annuale è fissato al 30 giugno e dovrebbe ricomprendere (ma non c'è scritto) tutte le ritenute minori operate dal 1° gennaio fino all'ultimo giorno del 1° semestre dell'anno. Per la scadenza del 20 dicembre le cose si complicano: quando si verseranno le ritenute operate dal 21 al 31 dicembre? Non si può pensare di interrompere i pagamenti di fine anno al 20 dicembre! Quindi ci aspettiamo debite indicazioni a proposito.

- **Nuovo comma n. 2-ter.** Il pagamento dei corrispettivi dovuti per le prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, meglio specificate nel comma 1 del citato art. 25-ter D.P.R. n. 600/1973, deve essere eseguito tramite i conti correnti bancari o postali intestati ai condomini, oppure in altri modi che però dovranno essere stabiliti con decreto del MEF. L'inosservanza della disposizione comporterà l'applicazione della pesante sanzione amministrativa prevista dal c.1 dell'art.11 del D.Lgs. 471-1997, e cioè da € 250 a € 2.000.

Ma **con quali modalità si dovranno versare, due volte l'anno, le ritenute operate** (codici tributo 1019 e 1020) di cui sopra?

Ancora è presto per dirlo perchè sarà bene aspettare utili indicazioni, ma non dimentichiamo che già attualmente esiste la possibilità di un versamento semplificato per le ritenute operate sui compensi corrisposti esclusivamente per prestazioni di lavoro autonomo (codice 1040).

Infatti l'art. 2 c.1 del D.P.R. n. 445-1997, successivamente modificato, prevede che se un sostituto d'imposta corrisponde esclusivamente compensi di lavoro autonomo a non più di 3 soggetti l'anno, e le ritenute complessivamente operate non superano € 1.032,91, potrà versarle cumulativamente entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi (e quindi secondo il nuovo calendario di scadenze, entro il 30.6.2017). Il versamento avviene utilizzando sempre il numero di codice tributo 1040, ma il periodo da indicare nel modello F24 è il mese convenzionale 12 e l'anno nel quale sono state operate le ritenute. Nel quadro ST del nuovo modello unificato 770/2017, è prevista l'indicazione del versamento cumulativo predetto, con la particolare indicazione nel punto 10 del codice "A".

Come sempre, ogni cambiamento ha bisogno di una "messa a punto", l'importante è che sia fatta chiarezza.

Dott. Rag. Giuseppina Spanò – Palermo