

Bologna, 12 gennaio 2017

## **Oggetto: Circolare informativa NOVITA' FISCALI 2017 CONDOMINIO**

### **Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore e tracciabilità dei pagamenti**

La legge di Bilancio 2017, articolo 1 **comma 36**, ha integrato l'art. 25-ter del DPR 600/1973, introducendo i commi 2-bis e 2-ter, con specifico riferimento al **condominio**, in tema di ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore e di tracciabilità degli stessi pagamenti

- Ritenute sui corrispettivi dovuti dal condominio all'appaltatore

Con il nuovo comma 2-bis dell'articolo 25-ter del D.P.R. n. 600 del 1973, viene disposto che il condominio, (in qualità di sostituto d'imposta) è tenuto al versamento della ritenuta d'acconto del 4% sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, solo al raggiungimento di una soglia minima della ritenuta pari a 500 euro. Nei casi in cui non sia raggiunto l'importo minimo, il condominio è comunque tenuto all'obbligo di versamento entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno. In altri termini, il versamento della ritenuta non è più dovuto entro il giorno 16 del mese successivo al pagamento del corrispettivo, bensì al raggiungimento dell'importo minimo di 500 euro, o comunque entro il 30 giugno ed il 20 dicembre, qualora non venisse raggiunto il limite minimo di 500 euro. Rimane tuttavia invariata la facoltà di procedere ugualmente al pagamento mensile entro il giorno 16 del mese successivo al pagamento del corrispettivo.

- Tracciabilità dei pagamenti

Con il nuovo comma 2-ter viene invece introdotto l'obbligo di tracciabilità dei pagamenti effettuati dal condominio. La nuova disposizione prevede che il pagamento dei corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto resi al condominio, deve essere eseguito con modalità tracciabili, ossia mediante conti correnti bancari o postali intestati al condominio stesso, ovvero attraverso altre modalità che consentano il controllo da parte dell'Amministrazione Finanziaria, che saranno definiti con decreto ministeriale. L'inosservanza di tale obbligo è punita con la sanzione amministrativa da 250 euro a 2.000 euro, prevista dall'articolo 11, comma 1, del D.Lgs. n. 471 del 1997.

Si ricorda che l'articolo 1129 c.c. già prevede che l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio (disposizione introdotta dall'articolo 9, comma 1, della legge n. 220 del 2012). La

---

nuova norma introduce di fatto solo l'applicabilità di pesanti sanzioni, assimilabili a quelle della mancata comunicazione di dati fiscali alla Amministrazione Fiscale, prima non previste.

### **Termine di consegna certificazioni uniche 2017**

---

L'art. 7-quater comma 14 del DL 193/2014, convertito nella Legge 225/2016 ha posticipato, dal 28 febbraio al 31 marzo dell'anno successivo il termine entro il quale i sostituti d'imposta devono consegnare ai soggetti interessati la certificazione relativa all'anno precedente. E' stato espressamente previsto che il nuovo termine si applichi a decorrere dal l'anno 2017, con riferimento alle certificazioni riguardanti il periodo d'imposta 2016. Le certificazioni riguardanti il 2016 dovranno quindi essere consegnate entro il 31 marzo 2017.

Resta ferma la scadenza del 7 marzo per la trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate delle stesse certificazioni.

---

### **Trasmissione telematica delle spese riguardanti interventi di recupero del patrimonio edilizio per la precompilazione del modello 730.**

---

Per effetto dell'entrata in vigore del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze firmato il 1° dicembre scorso (articolo 2) e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 296 del 20 dicembre 2016, gli amministratori di condominio sono chiamati a trasmettere per via telematica all'Agenzia delle Entrate entro il 28 febbraio 2017 una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio, con riferimento:

- agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica, effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali;
- all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo di parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione

L'obbligo ricade in capo agli amministratori in carica al 31 dicembre dell'anno di riferimento.

In attesa che venga emanato il provvedimento attuativo, si possono trarre sin d'ora alcune considerazioni esaminando le bozze delle specifiche tecniche di trasmissione e le FAQ già disponibili in bozza sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il modello dovrebbe essere suddiviso in due sezioni. Nella prima sezione dovranno essere indicati i dati anagrafici dell'amministratore, il codice fiscale del condominio e il codice catastale del comune ove è ubicato il condominio (es. Bologna A944).

Nella seconda sezione, si dovranno certamente riportare:

- la tipologia dell'intervento (sono state individuate 10 tipologie che vanno ad es. dai lavori di recupero del patrimonio edilizio alla riqualificazione energetica agli interventi antisismici);
- l'importo complessivo delle spese sostenute dal condominio per ogni tipologia di intervento, suddiviso tra spese effettuate con bonifico e spese effettuate con altre modalità;
- il codice fiscale dei singoli condòmini e l'importo della spesa individuale attribuita. E' richiesta inoltre l'indicazione del pagamento entro il 31 dicembre (se totale o parziale) al condominio della quota di spesa attribuita.

Per quanto concerne l'obbligo di indicazione dei dati catastali delle singole unità immobiliari, per alcuni commentatori ancora incerto, segnaliamo che nelle specifiche tecniche del modello sono

---

riportati appositi campi (tipologia immobile, sezione, foglio, particella, subalterno) indicati come “dati obbligatori” da compilare.

A tale riguardo, non è da escludersi che l’Amministrazione Finanziaria ritenga che questi dati siano già nella disponibilità dell’amministratore, tenuto conto dell’obbligo di tenuta del registro dell’anagrafe condominiale introdotto con il nuovo art. 1130, n.6, c.c. dalla legge di riforma del condominio n. 220/2012.

Cordiali saluti.