

Ai gentili clienti
Loro sedi

Ritenute IRPEF effettuate dal condominio all'appaltatore: nuove modalità di versamento

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che l'art. 1 co. 36 della L. 232/2016 ha modificato l'art. 25-ter del DPR 29.9.73 n. 600, riguardante **le ritenute del 4% operate dal condominio, nel momento in cui effettua il pagamento del corrispettivo**, a titolo d'acconto dell'imposta dovuta (IRPEF o IRES) dall'appaltatore. In particolare, per effetto dell'introduzione del co.2-bis, nell'ambito del citato art. 25-ter, si dispone che **il versamento delle suddette ritenute è effettuato dal condominio**, quale sostituto d'imposta, quando **l'ammontare delle ritenute operate raggiunge l'importo di 500,00 euro**. Anche qualora non sia stato raggiunto il suddetto importo, il condominio **è comunque tenuto all'obbligo di versamento**: i) entro il **30 giugno**; ii) ed entro il **20 dicembre di ogni anno**. Al riguardo, nel corso di Telefisco 2017, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che: i) **al fine di verificare il superamento della soglia dei 500,00 euro** prevista dalla norma, **occorre sommare le ritenute operate mese dopo mese**; ii) il condominio, tuttavia, ha la facoltà di **procedere al versamento delle ritenute** in esame **secondo le modalità preesistenti**, cioè entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate o avrebbero dovuto essere operate, anche se di importo inferiore a 500,00 euro.

Premessa

Il co. 1 dell'art. 25-ter del DPR 600/73 prevede che **il condominio committente**, in qualità di sostituto d'imposta, nel momento in cui effettua il pagamento dei corrispettivi dovuti a imprenditori individuali o collettivi per prestazioni relative a contratti di appalto, **sia tenuto ad effettuare una ritenuta del 4% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito** (IRPEF o IRES) dovuta dall'appaltatore percipiente, con obbligo di rivalsa.

La legge di stabilità 2017 ha apportato rilevanti modifiche alla disciplina in commento. Nello specifico, mediante l'introduzione del co. 2-bis all'art. 25-ter del DPR 29.9.73 n. 600, è stato previsto che:

- il **versamento delle suddette ritenute è effettuato dal condominio**, quale sostituto d'imposta, **quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunge l'importo di 500,00 euro**;
- anche qualora non sia stato raggiunto il suddetto importo, **il condominio è comunque tenuto all'obbligo di versamento entro il 30 giugno ed entro il 20 dicembre di ogni anno.**

Osserva

La legge di stabilità 2017 - mediante l'introduzione del co. 2-ter all'art. 25-ter del DPR 600/73 - **ha altresì previsto che il pagamento dei corrispettivi sia eseguito dai condomini** tramite conti **correnti bancari o postali a loro intestati ovvero secondo altre modalità**, da stabilire con DM, idonee a consentire all'Amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli. L'inosservanza della presente disposizione **comporta l'applicazione delle sanzioni** previste dall'art. 11 co. 1 del DLgs. 18.12.97 n. 471 (sanzione amministrativa da 250,00 a 2.000,00 euro).

Chiarimenti TELEFISCO 2017

Nel corso di Telefisco 2017, l'Agenzia delle Entrate ha fornito **i primi chiarimenti in merito alle modifiche che sono state introdotte** alla disciplina dei **versamenti delle ritenute IRPEF/IRES effettuate dal condominio**, in qualità di sostituto d'imposta, nei **confronti dell'appaltatore.**

Decorrenza delle nuove disposizioni

Con la risposta n. 3, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **le nuove disposizioni, in vigore dall'1.1.2017**, si applicano anche alle ritenute relative al mese di dicembre 2016; di conseguenza, solo se le stesse superavano **il suddetto importo di 500 euro**, sussisteva **l'obbligo del relativo versamento entro lo scorso 16 gennaio 2017.**

Determinazione della soglia

Al fine di verificare il superamento della soglia di 500,00 euro, al di sotto della quale le ritenute operate all'atto del pagamento da parte del condominio non vanno versate entro il giorno 16 del mese successivo, con la risposta n. 4, resa nel corso di Telefisco 2017, è stato precisato che **occorre sommare le ritenute operate mese dopo mese.**

Esempio

Se a febbraio 2017 sono state effettuate **ritenute per 400,00 euro** e a **marzo 2017 ritenute per 400,00 euro**, entro il 16 del mese successivo (nello specifico, entro il 18.4.2017, in quanto il

16 e 17 aprile sono giorni festivi) **devono essere versate ritenute per 800,00 euro.**

Versamento in base alle precedenti disposizioni

La modifica dell'art. 25-ter del DPR 600/73, tuttavia, **non introduce un obbligo** per i condomini **di versare le ritenute** operate relative ai contratti di appalto **secondo le nuove tempistiche**. Infatti, in base alla risposta n. 5, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **il condominio può**, comunque, **continuare a effettuare il versamento delle ritenute in parola, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate** o avrebbero dovuto essere operate, anche se di importo inferiore a 500,00 euro.

Esempio

Riprendendo l'esempio precedente, quindi, il condominio ha la facoltà di procedere con il versamento delle ritenute operate, con riferimento ai periodi di febbraio e di marzo 2017, **entro il giorno 16 del mese successivo**, quindi, rispettivamente, entro i prossimi 16 marzo (400 euro) e 16 aprile (200 euro).

In tale ipotesi, **non è prevista l'irrogazione di sanzioni perché:**

- detta condotta **non arreca alcun pregiudizio all'Erario;**
- la **banca non può rifiutare il pagamento delle ritenute.**

Esempio

Adottando la "vecchia" disciplina, infatti, **si ha una parziale anticipazione del versamento delle ritenute rispetto alle regole introdotte dalla L. 232/2016**, aspetto che non può quindi essere sanzionato.

Precisazioni ulteriori

E' giusto il caso di osservare, a conclusione della presente informativa, che:

- in mancanza della nomina di un amministratore (condominio con non più di otto condomini), le **ritenute dovranno essere effettuate da uno qualunque dei condomini** (circ. Agenzia delle Entrate 7.2.2007 n. 7 e C.M. 6.11.2000 n. 204/E);
- **il condominio non opera la ritenuta d'imposta** sugli importi corrisposti ai **soggetti che applicano il regime di vantaggio per l'imprenditoria giovanile** (DL 98/2011) o il **regime forfettario per gli autonomi** (L. 190/2014), a **seguito di dichiarazione del percipiente che le somme sono soggette alla prevista imposta sostitutiva;**
- il co. 2 del citato art. 25-ter del DPR 600/73 **estende l'obbligo di ritenuta anche ai compensi per le prestazioni relative ad attività commerciali occasionali** (ex art. 67 co. 1 lett. i) del TUIR).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO