

ADEMPIMENTI

Ritenute condominio: versamento al 30 giugno

di Raffaele Pellino

Countdown agli sgoccioli per il nuovo adempimento degli amministratori di condominio. Scade, infatti, domani **(30 giugno 2017)** il termine per il versamento delle **ritenute operate dai condomini** sui corrispettivi pagati nel **periodo dicembre 2016 - maggio 2017** per prestazioni relative a contratti di appalto, di opera o di servizi eseguiti nell'esercizio d'impresa il cui ammontare "cumulato mensilmente" **non abbia raggiunto la soglia minima di 500 euro al 31 maggio 2017**.

Laddove sia superata tale soglia la ritenuta va versata mediante F24 **entro il 16 del mese successivo** a quello in cui è stata operata. Il versamento deve essere eseguito mediante conti correnti bancari o postali ovvero mediante altre modalità che consentano il controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria. In mancanza si incorre in una sanzione amministrativa da **250 a 2.000 euro**.

Ma procediamo con ordine.

In primo luogo, si fa presente la legge di Bilancio 2017 ([articolo 1, comma 36, L. 232/2016](#)), a decorrere dal 1° gennaio 2017, ha previsto che il **condominio**, quale sostituto d'imposta, è tenuto a versare la ritenuta d'acconto del 4% "quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunga l'importo di euro 500". Qualora non sia raggiunta tale soglia minima il condominio è comunque tenuto all'obbligo di versamento entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno.

In pratica, il versamento della ritenuta da parte del condominio, deve essere eseguito:

- **entro il 16 del mese successivo** a quello in cui avviene il pagamento della fattura, nel caso l'ammontare delle ritenute operate superi l'importo di 500 euro;
- **entro il 30 giugno** ovvero il **20 dicembre di ciascun anno**, laddove l'ammontare delle ritenute operate non raggiunga la soglia di 500 euro.

Ai fini del calcolo della soglia minima dei 500 euro, la [circolare 8/E/2017](#) ha precisato che "le ritenute devono essere **sommate mese dopo mese**". Ad esempio, se a maggio sono state operate ritenute per 300 euro e a giugno altre ritenute per 400,00 euro, il totale di 700,00 euro superando la soglia minima fa scattare il versamento entro il 16 del mese successivo ossia entro il 16 luglio.

Tuttavia, come precisato della [circolare 8/E/2017](#), il **condominio può continuare ad effettuare il versamento delle ritenute secondo la modalità "preesistenti"**, e 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 euro**. In tal caso, il condominio non incorre in sanzioni in quanto *“tale modus operandi non arreca alcun pregiudizio all’erario e la banca non può rifiutare il pagamento delle ritenute”*.

Pare quindi che, per l’Agenzia delle Entrate, vi sia una facoltà e non un obbligo al nuovo adempimento.

In materia di tracciabilità dei pagamenti, il legislatore, **con il nuovo comma 2-ter dell’articolo 25-ter del D.P.R. 600/1973** ha stabilito che, a decorrere dal 01/01/2017, **il pagamento dei corrispettivi dovuti** per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi resi ai condomini **deve essere eseguito, dai condomini, mediante conti correnti bancari o postali a loro intestati ovvero mediante altre modalità idonee** a consentire all’Amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli.

L’inoservanza di tale obbligo **è punito con la sanzione amministrativa da 250 a 2.000 euro**, prevista dall’[articolo 11, comma 1, del D.Lgs. 471/1997](#).

Per quanto riguarda il **pagamento delle ritenute**, si ricorda che questo deve essere effettuato con F24:

- mediante **modalità telematiche**, ossia “direttamente” (utilizzando i servizi “F24 web” o “F24 online”, i canali Fisconline o Entratel oppure ricorrendo, tranne nel caso di F24 a saldo zero, ai servizi di *internet banking*) oppure tramite un intermediario abilitato;
- **utilizzando i seguenti codici tributo: “1019”** (Ritenute del 4% a titolo di acconto dell’Irpef) e **“1020”** (Ritenute del 4% operate all’atto del pagamento a titolo d’acconto dell’Ires).

Ciò detto, entro il prossimo **30 giugno**, occorrerà procedere al versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi pagati nel **periodo dicembre 2016-maggio 2017** per prestazioni relative a contratti d’appalto, di opere o servizi effettuate nell’esercizio d’impresa il cui importo **non abbia raggiunto la soglia di 500 euro al 31/05/2017** (come riportato nello scadenziario dell’Agenzia).

Così, ad esempio, un condominio che ha operato nel 2017 ritenute del 4% per:

- mese di marzo: 100,00 euro,
- mese di aprile: 240,00 euro,
- mese di maggio: 80,00 euro,

non superando la soglia dei 500 euro, è tenuto entro il 30 giugno al versamento del dovuto come segue.

SEZIONE ERARIO



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)