RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE E TASSE

di VALTER FRANCO

Semplificare dalle piccole cose: CU e ritenute del condominio

Il tormentone delle ritenute del 4% forse si potrebbe semplificare, termine ormai abusato perché nulla viene semplificato. Noi lanciamo una proposta, chi di dovere potrebbe dare uno sguardo, chissà che non possa essere una soluzione.

Questa notizia si propone di rendere comprensibile, anche ai digiuni in materia, cosa succede in ogni condominio, in quanto tenuto ad operare una **ritenuta del 4% a titolo di acconto** sui corrispettivi relativi a contratti di appalto o di opere e servizi nell'esercizio di impresa, norma introdotta in passato per " *farecassa* ".
In pratica, ecco cosa succede con le varie fasi e gli adempimenti: l'impresa Alfa effettua in appalto per conto del condominio Beta i servizi di pulizia scale ed emette una fattura nei confronti del condominio di **100 euro + 22% Iva** (totale fattura 122); il condominio Beta trattiene 4 euro di ritenuta di acconto e paga ad Alfa **118 euro** al posto dei 122 del totale e versa i **4 euro di ritenuta** con modello F24; il condominio Beta compila una certificazione unica nella quale indica le somme corrisposte ad Alfa e la ritenuta e la trasmette telematicamente all'Agenzia delle Entrate e l'impresa Alfa detrae dalle imposte che deve pagare i 4 euro di ritenuta di acconto; il condominio Beta segue la procedura di cui sopra anche nei confronti dei compensi corrisposti ai professionisti (incluso l' **amministratore**) applicando però il 20% di ritenuta; dopodiché il condominio Beta trasmette telematicamente un modello, denominato **770**, dove indica nuovamente i dati relativi alle ritenute effettuate e versate.Il condominio può sommare le ritenute dovute sino al raggiungimento di 500 euro da versare, deve comunque **versarle entro il 30.06 e il 20.12** , anche se sommate non raggiungono i 500 euro (questa sarebbe una semplificazione ma comporta il tenere una **contabilità delle ritenute** dovute da ciascun condominio per verificare l'eventuale superamento del limite).
Un geometra, mio cliente ultraventennale è preciso: per ogni fattura pagata dal condominio, compila e versa un modello **F24, spesso e volentieri per 3 o 4 euro** , poi mi manda la copia della fattura del fornitore (es. l'impresa che esegue la pulizia scale) con annotata la data di pagamento e la fotocopia del modello F24.
Avete idea di quale sia il **costo di un versamento di un modello F24 di 3 o 4 euro** ? Il geometra lo compila in **3copie** , poi va in banca a versarlo, poi fa la **fotocopia** della fattura e dell'F24 che manda al mio Studio, poi noi ci occupiamo della parte **Certificazione Unica e modello 770** , chiaramente facendoci pagare, così il condominio vede i propri costi aumentati.

Ma non ci sarebbe un sistema più semplice? Sono un semplice commercialista di provincia, ma mi viene da pensare, ad esempio: non è che si possa studiare che i pagamenti da parte del condominio e soggetti a ritenuta possano avvenire esclusivamente tramite **bonifico bancario o postale** , utilizzando un'apposita causale (come avviene per i **bonifici delle ristrutturazioni**) e che la banca che riceve il bonifico effettui una ritenuta con un'aliquota media, ipotesi del 3,50 sull'importo lordo del bonifico, dopodiché la certificazione viene riepilogata al fornitore dalla Banca e si saltano tutti i passaggi relativi ai modelli F24, alla Certificazione Unica e al modello 770?
Tanto più che non ho notizia di quale compenso venga corrisposto dall'Agenzia delle Entrate a Banche e Poste per ogni modello F24. So unicamente che per il periodo dal 1.10.2021 al 30.09.2024 la **convenzione tra Agenzia delle Entrate e Poste Italiane** prevede prudenzialmente un importo stimato pari a 174 milioni di euro, ossia 58 milioni di euro all'anno (registro deliberazioni AE 0000043.30-09-2021).

Riproduzione vietata - martedì 28 marzo 2023