

## LE PROCEDURE SULLE COMPROPRIETÀ

# In condominio versamenti solo tracciabili

Oltre alle proroghe fino al 2021 e alle nuove percentuali di detrazione Irpef e Ires per gli interventi di risparmio energetico "qualificato" sulle parti comuni condominiali (70% e 75%), nel 2017 i condomini dovranno adeguarsi ai nuovi obblighi sui pagamenti tracciati e sull'invio alle **Entrate** dei dati delle spese agevolate, oltre che alla possibilità di versare le ritenute d'acconto solo al raggiungimento di 500 euro di imposta dovuta.

**Ecobonus** Per gli interventi di risparmio energetico "qualificato" sulle parti comuni condominiali la proroga della detrazione del 65% è fino al 31 dicembre 2021. La detrazione Irpef e Ires del 65% per le spese sul risparmio energetico sulle singole unità immobiliari, invece, è stata prorogata solo fino al 31 dicembre 2017. Quindi, quest'ultima agevolazione non ci sarà più dal 2018, ma si applicherà fino al 31 dicembre 2021 (dal 6 giugno 2013), sugli interventi relativi a parti comuni condominiali o che interesseranno tutte le unità immobiliari condominiali. La disposizione, quindi, non brilla per chiarezza, perché dal 2018 al 2021 si applicherà alle parti comuni condominiali un'agevolazione **fiscale**

che in questo quadriennio non ci sarà più. Anche se giuridicamente attaccabile, comunque, la ratio della norma è chiara e si auspica che ciò venga confermato anche dall'**agenzia** delle **Entrate**.

Per l'**ecobonus** sulle parti comuni, per più del 25% della superficie, le percentuali di detrazione sono state aumentate dal 2017 dal 65% al 70% (75% se si consegue almeno la qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015). Si veda l'articolo principale in pagina.

**Comunicazione dal 2016** Entro il 28 febbraio 2017, gli amministratori di condominio dovranno trasmettere in via telematica alle **Entrate**, una comunicazione con i dati delle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica, effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Nella comunicazione dovranno essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini. Si tratta di un adempimento a regime, introdotto al decreto del Mef 1 dicembre 2016 ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte delle **Entrate** (730 o Unico precompilati) e dovrà essere effettuato a partire dai dati relativi al 2016, entro il 28 febbraio di ciascun anno.

**Pagamenti tracciati e ritenute** Dal 1 gennaio 2007, i condomini devono trattenere la ritenuta d'acconto del 4% sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, effettuate nell'esercizio di impresa, e sui corrispettivi qualificabili come redditi diversi. Dal 1 gennaio 2017, il



versamento di questa ritenuta potrà essere effettuato dal condominio solo quando l' ammontare delle ritenute operate raggiunge l' importo di 500 euro o comunque entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno, se non viene raggiunto l' importo di 500 euro. Sempre dal 1 gennaio 2017, poi, il pagamento dei corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, effettuate nell' esercizio di impresa, dovrà essere eseguito dai condomini solo tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati.

RIPRODUZIONE RISERVATA.