



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Regione Emilia Romagna
Presidenza

Bologna, 24 Febbraio 2015

A tutti gli Associati
Regione Emilia Romagna

A seguito del provvedimento emanato in relazione a quanto disposto dall'articolo 4, commi 6 ter e 6 quater del decreto n. 322 del 1998, i soggetti indicati nel titolo III del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, (tra i quali i condomini) che corrispondono somme e valori soggetti a ritenute alla fonte secondo le disposizioni dello stesso titolo, devono rilasciare un'apposita certificazione (CU 2015), unica anche ai fini dei contributi dovuti all'Istituto nazionale per la previdenza sociale (INPS) ed agli altri enti e casse previdenziali individuati con decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze, emanato di concerto con il Ministro del Lavoro e delle politiche sociali.

Ai sensi del comma 6-quinquies del predetto decreto n. 322 del 1998, le certificazioni sono trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello in cui le somme e i valori sono stati corrisposti

Gli impegni dell'Amministratore possono essere così riassunti:

- Fino al 31.12.2014

L'amministratore effettua le ritenute di acconto del 20% sul reddito delle persone fisiche per prestazioni professionali e del 4% sui corrispettivi per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi. Versa le ritenute entro il 16 del mese successivo a quello di pagamento del corrispettivo. Rilascia la certificazione dei compensi, ai rispettivi sostituiti, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di riferimento. Presenta la dichiarazione dei sostituiti d'imposta (Modello 770 semplificato)

- Dal 1.1.2015

L'amministratore ha ora un adempimento in più: compila il Modello Cu 201 in sostituzione della vecchia «certificazione dei compensi»; rilascia poi, comunque, la nuova certificazione «Cu» ai rispettivi sostituiti, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di riferimento. Trasmette il Modello Cu, in via telematica (direttamente o tramite un intermediario abilitato), all'agenzia delle Entrate, entro il 7 marzo (9 marzo per il 2015)



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Regione Emilia Romagna

Presidenza

In risposta alle richieste di chiarimenti pervenute da alcuni associati, si specifica che –alla luce dei sopracitati nuovi adempimenti relativi al Modello CU 2015– non si ritiene scorretta la condotta dell' Amministratore che richieda un compenso aggiuntivo ai propri mandanti: fino a poche settimane fa, infatti, tali nuove disposizioni normative non erano previste nè prevedibili in sede di determinazione del compenso ordinario annuale.

Per ragioni di equità, si ritiene che tale compenso aggiuntivo, ove richiesto, dovrà essere valutato in ordine al numero di percipienti. Tenendo in considerazione i tempi necessari per la formazione del personale, l'aggiornamento del software, la modifica delle istruzioni operative interne ed esterne, la contabilizzazione, protocollazione, archiviazione e conservazione per i tempi di prescrizioni previsti dalla legge, si ritiene che i maggiori compensi minimi annuali possano così essere identificati:

- Fino a 10 percipienti € 100,00 + iva
- Da 11 a 20 percipienti € 150,00 + iva
- Da 21 a 40 percipienti € 200,00 + iva
- Oltre 41 percipienti € 300,00 + iva

Si specifica che tanto la decisione se applicare tale compenso aggiuntivo quanto la scelta sui prezzi da adottare sono rimesse alla valutazione del singolo professionista, e dovranno sempre essere ratificate dall'assemblea: le indicazioni soprariportate hanno una finalità meramente indicativa, e non devono essere considerate assolutamente vincolanti per nessuno degli associati.

Per quanto riguarda la corretta imputazione formale della prestazione fornita, si consiglia infine di registrare l'eventuale fattura, dopo l'invio telematico del Cu 2015, nelle spese generali, con la seguente descrizione:

"Adempimenti di cui all'art.4, decreto n.322/98 (Cu 2015)"

Cordiali saluti.

Il Presidente Regionale
Gian Luca Samoggia