

Spese condominiali ed uso del denaro contante. Alcuni consigli per un corretto utilizzo.

La questione dell'uso del contante per pagamento delle spese condominiali appare molto delicata alla luce degli ultimi interventi normativi.

Novità legislative. A decorrere dal 2014, non è più possibile eseguire pagamenti in contanti per il canone di locazione ad uso abitativo. La Legge n.147, del 27.12.2013, c.d. Legge di Stabilità 2014, dispone all'art. 50: "All'articolo 12 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

« 1.1. In deroga a quanto stabilito dal comma 1, i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore»".

L'art. 50, succitato, introduce, infatti, l'obbligo di effettuare il pagamento dei canoni solo con strumenti tracciabili come ad esempio:

- assegni bancari;
- assegni postali;
- assegni circolari o non trasferibili;
- carte di credito o di debito;

Il fine della norma è chiaramente duplice: si cerca e di contrastare il fenomeno dei canoni di locazione in nero e di aumentare la tracciabilità dei movimenti finanziari per contrastare il riciclaggio dei capitali di provenienza illecita. Condominio e antiriciclaggio: le Faq del CommercialistaTelematico da non perdere

I chiarimenti del Ministero. In seguito all'emanazione della Legge di stabilità 2014, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato una Nota, Prot. DT 10492 del 05.02.2014, col quale fornisce chiarimenti interpretativi in merito alle modalità di pagamento dei canoni di locazione di unità abitative.

La nota, infatti, precisa che ex art. 49, d.lgs. n. 231/07, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni, "è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a euro mille. Il trasferimento è vietato anche quando è effettuato con più pagamenti inferiori alla soglia che appaiono artificialmente frazionati. Il trasferimento può tuttavia essere eseguito per il tramite di banche, Poste italiane S.p.a., istituti di moneta elettronica e istituti di pagamento, questi ultimi quando prestano servizi di pagamento diversi da quelli di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), numero 6), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11.(...)".

Da quanto sopra esposto, dunque, si desume che il singolo condomino può eseguire pagamenti in contante, senza rischiare sanzioni, sino a 999,99 €.

Invero, pur permanendo il divieto di eseguire pagamenti in contanti per il canone d'affitto, la suddetta nota del MEF chiarisce che per i canoni inferiori ad € 1.000,00 non sono, dunque,

previste sanzioni, (occorre ricordare che la sanzione va dall'1 al 40% dell'importo trasferito, con un minimo di 3.000 euro).

Sostanzialmente, il Ministero, con la succitata nota, ritiene che nessuna sanzione potrebbe comunque essere irrogata al conduttore che paghi un canone di locazione in contanti per una somma inferiore ad € 1.000,00.

Ai fini della tracciabilità, invece, la nota ministeriale **chiarisce che per attestare le transazioni avvenute** tra locatore e conduttore può bastare "una prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione..."

Inoltre, ciò varrebbe "anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali, necessaria all'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali previste dalla legge a vantaggio delle parti contraenti".

Pertanto, per importi inferiori ad € 1.000,00, i canoni d'affitto potranno continuare ad essere corrisposti in contanti, attestando ciò con una semplice ricevuta di pagamento.

Infine, occorre evidenziare che il divieto di utilizzare i contanti, riguarda anche le relative pertinenze (autorimesse, cantine, posti auto ecc...).

L'uso del contante per le spese condominiali. Nell'affrontare la questione dell'uso del contante per le spese condominiali (ordinarie e straordinarie), occorrerà tenere in considerazione diversi elementi.

Da quanto sopra esposto, si è chiarito che la Legge di Stabilità 2014 dispone espressamente la limitazione dei contanti, al fine di pagare i canoni di locazione di unità abitative.

Ma è pur vero che il succitato art. 49, d.lgs. n. 231/07, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni, vieta "il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a euro mille".

Non ravvisandosi una limitazione soggettiva, ne consegue che l'autore dell'illecito amministrativo può essere "chiunque", quindi anche un condomino o un amministratore di condominio.

Inoltre, l'articolo 12 del richiamato Decreto dispone, in merito agli obblighi per i professionisti, che "Ai fini del presente decreto per professionisti si intendono:

a) i soggetti iscritti nell'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e nell'albo dei consulenti del lavoro;

b) ogni altro soggetto che rende i servizi forniti da periti, consulenti e altri soggetti che svolgono in maniera professionale, anche nei confronti dei propri associati o iscritti, attività in materia di contabilità e tributi, ivi compresi associazioni di categoria di imprenditori e commercianti, CAF e patronati;

c) *i notai e gli avvocati...*".

Pertanto, la disposizione normativa su richiamata semberebbe voler attribuire gli adempimenti in materia di antiriciclaggio in generale a tutti i professionisti che si occupano di contabilità.

Dall'altronde, occorre ricordare che il novellato art. 1129 del Codice Civile, al comma 7, dispone: "L'amministratore di condominio è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio...".

Benché il tenore letterale della norma non disponga esplicitamente il divieto per l'amministratore di continuare ad incassare le quote condominiali in contanti, l'obbligo contabile di far passare tutti i pagamenti dal conto corrente condominiale, imposto dal legislatore all'amministratore di condominio, rende, di fatto, **impossibile l'uso del contante**.

Quindi per riassumere:



Infine, mi preme fare delle considerazioni da un punto di vista meramente pratico:

1. Si può di certo affermare che gli assegni e i bonifici sono mezzi di pagamenti che permettono la tracciabilità del pagamento del singolo proprietario verso il condominio e del condominio verso i fornitori, poiché permettono di ricostruire la contabilità condominiale anche dopo anni.
2. . Se l'amministratore continuasse ad riscuotere le quote delle spese in contanti per diversi condomini e solo successivamente versasse le somme sul conto corrente condominiale, questa operazione non permetterebbe più la tracciabilità. Il versamento, infatti, risulterebbe a nome dell'amministratore e non sarebbe più riconducibile ai singoli condomini.

Pertanto, per quanto la previsione normativa possa apparire ostica, questo non implica di cercare ad ogni costo espedienti per aggirare la *ratio* generale del nuovo impianto normativo.