

Il codice fiscale per il condominio: guida pratica

di [Redazione](#)

Pubblicato il 15 Gennaio 2014

La guida pratica all'apertura del codice fiscale per il condominio, che è considerato soggetto diverso da persona fisica.

Nel nostro Codice Civile non è presente una definizione giuridica esplicita di condominio tantoché l'art. 1117 c.c. in particolare si limita ad individuare soltanto le parti comuni del condominio. Tuttavia, con l'uso del linguaggio comune, possiamo definire il condominio un edificio composto da proprietà individuali e proprietà comuni dove ogni condomino è proprietario esclusivo di uno o più appartamenti, negozi, uffici, studi professionali, ed è al tempo stesso comproprietario, insieme a tutti gli altri condòmini, di alcune parti comuni (es. ingresso, scale, ascensore, cortile, giardino...).



Il condominio, considerato soggetto diverso dalle persone fisiche e quindi non obbligato alla dichiarazione di inizio attività Iva, deve tuttavia presentare richiesta ad un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate per l'attribuzione del codice fiscale.

Il codice fiscale dei soggetti diversi dalle persone fisiche è formato da 11 caratteri numerici, di cui i primi 7 individuano il contribuente attraverso un numero progressivo, i successivi 3 sono il codice identificativo dell'ufficio, l'ultimo è un carattere di controllo.

Per richiedere il codice fiscale, i soggetti diversi dalle persone fisiche devono utilizzare il mod. AA5/6 (Domanda di attribuzione codice fiscale, comunicazione variazione dati, avvenuta fusione, concentrazione, trasformazione, estinzione). Il predetto modello deve essere compilato in ogni sua parte, sottoscritto dall'amministratore di condominio, consegnato ad un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle

Entrate unitamente alla fotocopia del documento d'identità in corso di validità dello stesso amministratore ed il verbale di nomina ad amministratore.

Compilazione Modello AA5/6 nel caso del condominio

I principali campi da compilare del mod. AA5/6 nel caso del condominio sono i seguenti:

QUADRO A

TIPO RICHIESTA

Barrare la casella 1 "Attribuzione del numero di codice fiscale" ed indicare la data di costituzione del condominio.

QUADRO B

SOGGETTO D'IMPOSTA

Dati identificativi

Denominazione: indicare la denominazione del condominio (es. "Condominio Case Verdi Ecologiche", "Condominio Via Marchese del Grillo 22-24-26" ecc.);

Natura giuridica: 51 Condominio

Sigla: (Non obbligatoria)

Termine approvazione bilancio o rendiconto (giorno, mese): da rilevare dagli atti del condominio (es. regolamento di condominio).

Tipo attività: 949990 Attività di altre organizzazioni associative nca

Descrizione attività: Condominio

Sede amministrativa o, in mancanza, Sede effettiva: indicare i recapiti del condominio che non necessariamente devono coincidere con l'indirizzo e quindi il luogo ove è sito il condominio; all'uopo preme precisare che è preferibile indicare l'indirizzo dell'amministratore del condominio in particolare modo per l'importanza che riveste la notifica di eventuali atti giudiziari o delle pubbliche amministrazioni nonché di Equitalia che se consegnati all'indirizzo del condominio anziché dell'amministratore potrebbero andare smarriti in quanto i condòmini potrebbero rifiutare il ritiro di detti atti al soggetto incaricato del recapito oppure di ometterne la consegna all'amministratore.

Domicilio fiscale se diverso dalla sede legale, amministrativa o effettiva: idem c.s.

QUADRO C

RAPPRESENTANTE

Indicare i dati anagrafici del rappresentante legale ergo dell'amministratore di condominio.

Codice carica: 1

ALLEGATI

Indicare i vari allegati: fotocopia documento d'identità del rappresentante legale, verbale di nomina ad amministratore.

SOTTOSCRIZIONE

Data: indicare la data di sottoscrizione del modello.

Codice fiscale: indicare il codice alfanumerico del rappresentante legale.

Firma: la firma da apporre è del rappresentante legale.

Compilare l'eventuale spazio per la Delega da parte del rappresentante legale ovvero l'Impegno alla presentazione telematica a cura dell'intermediario abilitato.

Obbligo del codice fiscale per il condominio

Nell'ipotesi in cui l'amministratore sia assente perché il condominio è composto da un numero di condòmini inferiore a otto, come da disposizioni dell'art. 1129 c.c. post riforma condominiale, la domanda di richiesta del codice fiscale deve essere sottoscritta da un condomino oppure da un terzo espressamente incaricato dai condòmini.

Da quanto suesposto si evince chiaramente che qualsiasi condominio, pertanto anche il condominio con un numero di condòmini inferiore a otto, deve chiedere l'attribuzione del codice fiscale all'Agenzia delle Entrate; se l'assemblea dei condòmini delibera per la sostituzione dell'amministratore, sarà premura del nuovo rappresentante presentare all'Agenzia delle Entrate il medesimo mod. AA5/6 comunicando la variazione entro il termine di 30 giorni dalla nomina dell'amministratore.

Purtroppo in materia di obbligo di codice fiscale, l'*ignorantia legis* è diffusa tra i condòmini in quanto essi suppongono che l'obbligo del codice fiscale per un condominio sia legata all'obbligo di nomina dell'amministratore, cioè collegano l'obbligatorietà dell'attribuzione del codice fiscale all'art. 1129 c.c. che dispone invece esclusivamente per la nomina, revoca ed [obblighi dell'amministratore](#).

Nulla di più errato. Infatti, anche in assenza di un amministratore, il condominio esiste ovvero continua ad esistere, anche fiscalmente: l'aspetto fiscale è infatti inevitabilmente determinato dall'attribuzione del codice fiscale: al pari di un qualunque contribuente, **se il codice fiscale non è mai stato richiesto, il condominio è inesistente al fisco**; nella prima ipotesi il condominio esiste perché è obbligo del costruttore dell'edificio provvedere alla richiesta del codice fiscale altresì incaricando un terzo mentre nella seconda ipotesi il condominio continua ad esistere anche in assenza dell'amministratore con l'obbligo di adempiere alla presentazione delle dichiarazioni fiscali quali la presentazione telematica del mod. 770 semplificato se durante l'anno precedente sono state pagate le ritenute d'acconto tramite il mod. F24, il Quadro AC che deve comunque essere presentato unitamente al frontespizio del mod. Unico dell'amministratore con le modalità ed i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.

Nell'eventualità che il codice fiscale non venga mai richiesto e non venga [nominato l'amministratore](#), vedi perché nonostante l'obbligo dell'art. 1129 c.c. molti condomini sono mancanti dell'amministratore ovvero

perché la nomina dell'amministratore è facoltativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 c.c. nonché non venga nominato un rappresentante tra i condòmini, la responsabilità civile e penale sarà divisa equamente tra tutti i condòmini.

Ulteriore effetto in caso di mancata richiesta del codice fiscale è l'impossibilità di usufruire delle [detrazioni fiscali per lavori di ristrutturazioni delle parti comuni](#) di cui possono beneficiare i singoli condòmini in base alle tabelle millesimali.

I documenti fiscali del condominio inoltre devono essere conservati per almeno dieci anni e durante questo lasso di tempo l'Agenzia delle Entrate può richiedere agli amministratori ovvero ai condòmini, in assenza dell'amministratore, dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale.

5 gennaio 2014

Cinzia Celati