

L'identificazione dell'ente di gestione "condominio" e l'attribuzione del codice fiscale

di Antonio Pazonzi *

Il dpr 605/1973 recante "Disposizioni relative all'anagrafe tributaria e al codice fiscale dei contribuenti" ha istituito la "Anagrafe Tributaria dei contribuenti".

All'origine della norma il condominio negli edifici era escluso dalla registrazione nell'anagrafe tributaria. Con il d.m. 28 dicembre 1987, n. 539, venne previsto che, per assolvere agli adempimenti previsti dall'art. 7, comma 8, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 605, "ogni soggetto obbligato alla indicazione del proprio numero di codice fiscale negli atti di cui al successivo art. 6 è tenuto a richiederne l'attribuzione". Successive modifiche legislative ampliarono il numero degli atti nei quali doveva essere indicato il numero di codice fiscale; la l. 4 agosto 1978, n. 467 rese obbligatoria l'indicazione del numero del codice fiscale nelle denunce contributive all'I.N.P.S. da parte dei datori di lavoro, e la l. 1° giugno 1991, n. 166 estese l'obbligo ai contratti di somministrazione di energia elettrica per gli utenti. Da ciò emerse la generalizzazione e l'esigenza che il condominio negli edifici fosse, come ancor più oggi è, soggetto obbligato a richiedere l'attribuzione del numero di codice fiscale.

Nel dettaglio, si deve evidenziare che, ai sensi dell'art. 2 del d.P.R. n. 605 citato, sono iscritte all'anagrafe tributaria le persone fisiche, le persone giuridiche e le società, associazioni ed altre organizzazioni di persone o di beni prive di personalità giuridica, alle quali si riferiscono i dati e le notizie raccolti ai sensi dell'art. 1, o che abbiano richiesto l'attribuzione del numero di codice fiscale a norma dell'art. 3. Per l'attribuzione del numero di codice fiscale, ogni soggetto obbligato all'indicazione del proprio numero di codice fiscale negli atti è tenuto a richiederne l'attribuzione. La domanda di attribuzione del codice fiscale, da redigersi in carta libera ed in conformità al modello stabilito con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, deve essere sottoscritta dal soggetto richiedente o da chi ne ha la rappresentanza e deve comunque indicare:

- a) per le persone fisiche, il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, il sesso, la residenza e, se diverso, anche il domicilio fiscale, l'attività esercitata, l'eventuale ditta;

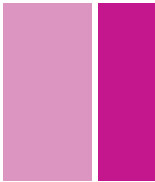
C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

- b) per soggetti diversi dalle persone fisiche, la natura giuridica, la denominazione, la ragione sociale o la ditta, la sede legale o, in mancanza, quella effettiva, il domicilio fiscale, l'attività esercitata. Per le società, associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica, devono essere inoltre indicati gli elementi di cui alla lett. a) per almeno una delle persone che ne hanno la rappresentanza. Se manca o è errato taluno di tali elementi, il soggetto è tenuto a presentare domanda entro sei mesi dalla data della comunicazione, indicando il numero di codice fiscale precedentemente attribuito. Fino alla data di comunicazione del numero di codice fiscale definitivo, quello precedentemente attribuito ha validità di numero di codice fiscale provvisorio. Qualora ad un medesimo soggetto pervengano più comunicazioni del numero di codice fiscale, il soggetto stesso è tenuto ad usare il numero di codice fiscale indicato nella comunicazione emessa in data più recente.

Si evidenzia che *il numero di codice fiscale deve essere indicato dal 1988* nei seguenti atti:

- a) fatture e documenti equipollenti emessi ai sensi delle norme concernenti l'imposta sul valore aggiunto, relativamente all'emittente;
- b) richieste di registrazione degli atti da registrare in termine fisso o in caso d'uso relativamente ai soggetti destinatari degli effetti giuridici immediati dell'atto;
- d) dichiarazioni dei redditi previste dalle norme concernenti l'imposta sul reddito delle persone fisiche, l'imposta sul reddito delle persone giuridiche e l'imposta locale sui redditi, comprese le dichiarazioni dei sostituti d'imposta ed i certificati attestanti le ritenute alla fonte operate dagli stessi, relativamente ai soggetti da cui provengono ed agli altri soggetti in esse indicati o indicati in elenchi nominativi la cui allegazione è prescritta da leggi tributarie. Per i soggetti indicati nelle dichiarazioni dei sostituti di imposta e nei relativi certificati, l'indicazione del numero di codice fiscale è limitata ai soggetti per i quali è stata operata la ritenuta alla fonte;
- e-bis) denunce di inizio attività presentate allo sportello unico comunale per l'edilizia, permessi di costruire ed ogni altro atto di assenso comune denominato in materia di attività edilizia rilasciato ai Comuni ai sensi del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, relativamente ai soggetti dichiaranti, agli esecutori e ai progettisti dell'opera (*lettera aggiunta dall'art. 1, comma 332, della l. 30 dicembre 2004, n. 311*);
- g) atti emessi da uffici pubblici riguardanti le concessioni, autorizzazioni e licenze di cui alla precedente lett. e), relativamente ai soggetti beneficiari. Non è obbligatoria l'indicazione del numero di codice fiscale negli atti emessi in dipendenza di domande presentate prima del 1° gennaio 1978;
- g-ter) contratti di assicurazione, ad esclusione di quelli relativi alla responsabilità civile ed alla assistenza e garanzie accessorie, relativamente ai soggetti contraenti; contratti di somministrazione di energia elettrica, di

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



servizi di telefonia, fissa, mobile e satellitare, di servizi idrici e del gas, relativamente agli utenti (*lettera così modificata dall'art. 1, comma 222, della l. n. 244/2007*);

g-quater) ricorsi alle commissioni tributarie di ogni grado relativamente ai ricorrenti ed ai rappresentanti in giudizio, con la modalità ed i termini stabiliti con decreto del Ministro delle Finanze (*lettera aggiunta dall'art. 31 della l. 30 dicembre 1991, n. 413*).

Lo stesso decreto presidenziale prevede che gli amministratori del condominio negli edifici devono comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio ed i dati identificativi dei relativi fornitori. Con decreto del Ministro delle Finanze sono stabiliti il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni (*comma aggiunto dall'art. 21, comma 14, l. 27 dicembre 1997, n. 449*) attraverso il modello AC o K (*comunicazione degli amministratori di condominio*).

Le comunicazioni indicate nel decreto devono indicare il numero di codice fiscale dei soggetti cui le comunicazioni stesse si riferiscono e devono essere sottoscritte dal legale rappresentante dell'ente o dalla persona che ne è autorizzata.

Le sanzioni in caso sono di natura amministrativa e vanno da € 103,29 ad € 2.065,83, nei confronti di chi:

- a) non richiede entro i termini prescritti o, salvo i casi in cui ciò sia espressamente previsto, richiede più volte l'attribuzione del numero del codice fiscale;

- b) omette di indicare o indica in maniera inesatta il proprio numero di codice fiscale oppure indica quello provvisorio dopo aver ricevuto la comunicazione del numero definitivo o quello emesso in data meno recente;
- c) non comunica a terzi o comunica in maniera inesatta il proprio numero di codice fiscale ed i dati catastali di cui all'art. 7, comma 5 (*lettera così modificata dall'art. 2 del d.l. 30 settembre 2005, n. 203, convertito dalla l. 2 dicembre 2005, n. 248*);
- d) omette di indicare il numero di codice fiscale comunicato da altri soggetti.

Chi omette le comunicazioni previste dall'art. 7 del suddetto decreto presidenziale, nelle quali è ricompreso il modello AC, è punito con la sanzione amministrativa da € 206,58 ad € 5.164,57; la sanzione è ridotta alla metà in caso di comunicazioni incomplete o inesatte (*articolo così sostituito dall'art. 20 del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 473*).

Le sanzioni amministrative previste sono irrogate dagli Uffici delle entrate. Si applica la disciplina sul procedimento prevista nelle disposizioni generali sulle sanzioni amministrative per la violazione di norme tributarie.

L'amministratore condominiale, al fine di svolgere il ruolo affidato al condominio dall'art. 21, comma 11, della l. 27 dicembre 1997, n. 449, deve richiedere l'attribuzione del codice fiscale presso l'Amministrazione finanziaria.

L'apertura del codice fiscale è obbligatoria e deve essere effettuata entro 30 giorni dalla costituzione dell'ente o da ogni variazione compresa quella della rappresentanza dell'ente stesso. Va effettuata su apposito modello reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate o presso gli Uffici territoriali competenti allegando il verbale di costituzione del condominio (*nel caso di nuova costituzione*) e di nomina dal quale risulti il nominativo dell'amministratore. Il codice fiscale riporta le generalità dell'ente, oltre che le generalità del soggetto delegato alla gestione dello stesso ex art. 71-bis disp. att. cod. civ.

L'Amministrazione finanziaria, nella codifica delle "nature giuridiche" utilizzate per individuare le caratteristiche del soggetto titolare del codice, ha individuato la numero "51" - condominio. Tale adempimento risulta necessario anche nel caso di variazione del rappresentante legale dell'ente, individuato nel modello con il codice carica "13" - amministratore di condominio, in quanto, entro 30 giorni dalla nuova nomina, va aggiornato il dato presente presso gli Uffici finanziari.

Il numero identificativo attribuito sarà utilizzato in tutti i rapporti formali con i terzi, ricomprendendo con questi soggetti sia quelli pubblici sia quelli privati.

A titolo esemplificativo, si elencano alcuni adempimenti che non possono essere validamente svolti senza la titolarità del codice fiscale:

- stipula dei contratti di somministrazione (*utenze idriche, elettriche ed energetiche in genere*);
- stipula di contratti di assicurazione;
- apertura di rapporto di conto corrente;

- presentazione delle dichiarazioni dei sostituti di imposta;
- compilazione modelli F24 per i versamenti delle ritenute di acconto e dei contributi sociali;
- compilazione delle certificazioni delle ritenute di acconto;
- compilazioni delle dichiarazioni di inizio attività per le opere di manutenzione e per quelle detraibili *ex art. 16-bis* del T.U.I.R. n. 917/1986;
- sottoscrizione dei contratti di locazione per la concessione a titolo oneroso di beni comuni;
- compilazione dei modelli F23 per il versamento di imposte di registro;
- documentazione contabile passiva (*fatture-ricevute fiscali*);
- adempimenti connessi ai rapporti di lavoro dipendente ed ai contratti di appalto;
- adempimenti connessi alle prestazioni accessorie (*lavoro occasionale*).

L'omessa apertura del codice fiscale, come altresì l'omessa variazione del rappresentante legale nel termine di giorni 30, determina una "grave irregolarità", riconducibile a quelle indicate in via generale dall'art. 1129, comma 12, c.c. per omesso adempimento degli obblighi al punto 8 (*inottemperanza al comma 2*) in quanto prevede che "contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o se si tratta di società anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130....".

«Tale disposizione individua la necessità della pubblicità della nomina e dei dati dell'amministratore che deve essere data non solo ai partecipanti ed ai terzi ma anche all'Amministrazione finanziaria determinando l'omissione una "grave irregolarità".»

L'inadempimento pone a carico del soggetto obbligato una sanzione come sopra determinata. Per tutte le obbligazioni di natura tributaria, è stato introdotto l'istituto del ravvedimento operoso che può sanare l'inadempimento, e pertanto anche l'irregolarità. Nel caso tale irregolarità non venisse sanata entro il termine di presentazione delle dichiarazioni del sostituto di imposta, si ritiene che possa considerarsi "grave irregolarità fiscale" ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c.

■

* Dottore commercialista / Consulente del lavoro