



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come si ottiene il codice fiscale di un condominio?

Autore: Sabrina Mirabelli | 28/04/2021



Tutti i soggetti dotati di titolarità fiscale devono avere un codice fiscale compresi i condomini.

Il condominio ad uso residenziale pur non essendo una persona giuridica, deve essere dotato di un proprio codice fiscale **[1]**. Nel nostro ordinamento giuridico,

infatti, tale ente possiede una sua titolarità fiscale e svolge funzioni di sostituto d'imposta.

Come si ottiene il codice fiscale di un condominio? È semplicissimo: bisogna compilare e presentare un apposito modello, che si può scaricare dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate oppure si può ritirare presso gli uffici territoriali della stessa.

Il codice fiscale è formato da 11 caratteri, dei quali i primi 7 indicano il condominio, i successivi 3 individuano l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate e l'ultimo è un carattere di verifica. Il codice fiscale viene rilasciato gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate, di solito al momento della consegna del modello, senza alcuna attesa.

A cosa serve il codice fiscale di un condominio

Il **codice fiscale di un condominio**, al pari di quello di una persona fisica, individua il contribuente in modo certo e incontrovertibile. Poiché il condominio, per il tramite dell'amministratore, ha degli specifici obblighi fiscali ai quali adempiere e svolge funzione di **sostituto d'imposta**, deve esserne necessariamente munito.

Il **condominio** deve:

- versare le **ritenute d'acconto** sugli importi pagati ai dipendenti che prestano la propria opera in suo favore (vedi il portiere dello stabile per il quale versa le tasse e i contributi all'Inps), ai professionisti (si pensi a un ingegnere che ha redatto una consulenza tecnica per il condominio) e agli appaltatori come ad esempio la ditta che esegue le pulizie nel fabbricato. Le ritenute vanno versate tramite modello F24, nel quale va indicato il codice fiscale del condominio;
- attestare annualmente, mediante **certificazione unica**, le ritenute d'acconto effettuate nell'anno di imposta;
- redigere e presentare la **certificazione dei redditi dei sostituti d'imposta** ovvero il modello 770.

Come si ottiene il codice fiscale di un condominio

La richiesta per l'attribuzione del **codice fiscale** ad un **condominio** va effettuata compilando il modello AA5/6 (Domanda attribuzione codice fiscale, comunicazione variazione, dati, avvenuta fusione, concentrazione, trasformazione, estinzione. Soggetti diversi dalle persone fisiche).

La domanda, in duplice copia originale, può essere presentata dall'**amministratore del condominio** o da qualsiasi **condomino** nel caso si tratti di un condominio minimo ex articolo 1130 del Codice civile (condominio senza amministratore):

1. personalmente presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate (anche diversi da quello del domicilio fiscale del condominio);
2. oppure va spedita con **lettera raccomandata con avviso di ricevimento**. In quest'ultima ipotesi va inviata una sola copia del modello che si considera ricevuto a far data dal giorno successivo alla spedizione.

Il modulo può essere inoltrato, altresì, **telematicamente**, utilizzando l'apposito software dell'Agenzia delle Entrate. La procedura di richiesta online del codice fiscale è obbligatoria nel caso di estinzione del condominio, di fusione con altra entità condominiale oppure di concentrazione e trasformazione.

Variazione dei dati di un condominio: occorre comunicarla?

Quando variano i **dati inseriti nel modello AA5/6** ed in particolare nell'ipotesi di cambio dell'amministratore, sia se deliberato dall'assemblea sia se disposto dal tribunale, occorre **comunicarlo** tempestivamente all'Agenzia delle Entrate ai fini della corretta tenuta del codice fiscale.

La comunicazione va fatta sempre tramite il **modello AA5/6** e deve essere presentata dal nuovo amministratore oppure, in caso di condominio minimo senza amministratore, da uno dei condomini.

È sanzionata l'omessa richiesta del codice fiscale di un condominio?

Se non si provvede a **richiedere il codice fiscale** di un condominio è prevista l'applicazione di una **sanzione amministrativa** compresa tra un minimo di **100** euro e un massimo di **2.000** euro [2]. La medesima sanzione è prevista anche per l'omessa comunicazione della variazione dei dati inseriti nel modello AA 5/6.

Come si compila il modello AA5/6

Il **modello AA5/6** è costituito da **2 pagine**, in cui sono presenti più **quadri** da compilare con attenzione. Vediamo insieme come.

Innanzitutto, alla voce **codice fiscale**, riportata in alto a destra, occorre inserire quello dell'amministratore ovvero del condomino richiedente.

Nel **quadro A**, bisogna barrare la **casella n. 1** "attribuzione di codice fiscale" e a seguire va indicata la **data di costituzione** del condominio.

Nel **quadro B**, vanno inseriti:

1. la **denominazione del condominio** (ad esempio "Condominio dei Pini");
2. la **natura giuridica**, che per i condomini è il 51;
3. il codice attività (codice Ateco) ovvero 970000 che indica le "attività di famiglie e convivenza come datori di lavoro per personale domestico". Per i condomini che svolgono attività economica il codice da inserire è il 960909;
4. la **descrizione dell'attività**, per l'appunto "condominio";
5. la **sede legale** ovvero l'indirizzo del condominio (via, numero civico, cap, comune e provincia);
6. il **domicilio fiscale**, se diverso dalla sede legale (via, numero civico, cap, comune e provincia).

Nel **quadro C** vanno riportati i dati anagrafici dell'amministratore o del condomino richiedente ed il codice 1 previsto per il rappresentante legale, negoziale o di fatto, o per il socio amministratore.

Nel **quadro sottoscrizione** va inserita la data di presentazione del modello, il

codice fiscale dell'amministratore o del condomino richiedente e la firma.

Infine, il **quadro delega** va compilato se il modulo viene presentato da un soggetto diverso dall'amministratore o dal condomino richiedente.

Come si può verificare se il codice fiscale di un condominio è valido

Per verificare se un condominio ha un codice fiscale valido è sufficiente collegarsi al sito dell'**Agenzia delle Entrate** ed inserire il codice fiscale, la denominazione del condominio medesimo, il codice di sicurezza e, in ultimo, cliccare su "Invia". Qualora il condominio non abbia una denominazione specifica, bisogna inserirne l'indirizzo. Il sistema fornisce la risposta in pochi minuti. In alternativa, occorre recarsi personalmente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Note

[1] D.P.R. n. 784 del 02.11.1976. **[2]** Art. 13 D.P.R. n. 605/1973.