



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Spett.*

Agenzia delle Entrate  
Direzione Centrale Servizi ai Contribuenti  
Via Cristoforo Colombo 426 C  
00151 ROMA

Si fa riferimento alla problematica relativa alla variazione dati della certificazione codici fiscali condominiali (in particolare il rappresentante legale) che è stata approfondita nel corso di un incontro con la Dott.ssa Carmela Felice presso la Direzione Centrale Accertamento (ufficio ricerca dati e notizie) e che risulta assegnata per competenza a codesta Direzione Centrale.

In particolare si riassume quanto segue:

- In occasione di verifiche fiscali effettuate dall’Agenzia delle Entrate e dalla Guardia di Finanza presso gli studi degli amministratori di condominio (codice attività 70320 ora 683200) è stata più volte contestata la rappresentanza legale di condomini non più gestiti dagli interessati in quanto sostituiti dall’assemblea condominiale di riferimento senza l’effettuazione della variazione dati relativi al numero di codice fiscale intestato al condominio da parte del nuovo titolare, obbligato a tale adempimento.
- Risulta peraltro che le comunicazioni fatte all’Agenzia delle Entrate da parte dell’amministratore sostituito con la trasmissione di copia del verbale assembleare non vengono registrate ed il soggetto resta fiscalmente rappresentante di condomini in effetti non più gestiti.
- Poiché non sono previsti elenchi o registri tenuti da autorità pubbliche per l’individuazione dei rappresentanti legali delle varie amministrazioni condominiali, l’ANACI ha sollecitato una valutazione di tale inconveniente per disporre gli adempimenti necessari per la relativa soluzione.
- Con il trattamento dei dati desunti dalle certificazioni di attribuzione dei codici fiscali condominiali l’Ufficio Studi e Politiche fiscali del Ministero dell’Economia e Finanze ha elaborato un prospetto dal quale risulta il numero degli amministratori di condominio operanti in Italia raggruppati per classi di edifici rappresentati. Tali indicazioni sono da considerare importanti per meglio individuare la consistenza dell’ambito professionale di riferimento;
- nel DPR n. 605/1973 (Disposizioni relative all’anagrafe tributaria e al codice fiscale dei contribuenti) non è precisato l’obbligo (né la sanzione per l’eventuale inadempimento) di comunicare la “variazione dati” ovvero la diversa rappresentanza legale che si determina con la nomina di un nuovo amministratore con-



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

dominiale; variazione che potrebbe essere comunicata sia dall'amministratore uscente o, meglio, dall'amministratore subentrante. Quest'ultimo, però, potrebbe avere interesse a nascondere la nuova rappresentanza per motivi fiscali, mentre l'amministratore sostituito è esposto ad accertamenti per compensi non dichiarati, ma... non percepiti;

- il collegamento alla rete entratel (cassetto fiscale) per conoscere le rappresentanze legali attribuite ad ogni soggetto dà la possibilità di evidenziare il riferimento a molti condomini presso i quali da tempo è avvenuta anche più di una variazione non registrata;
- esistono doppie attribuzioni di codici fiscali per lo stesso condominio anche se costituito da un solo edificio (a titolo esemplificativo Condominio Via Montasio 4 – Roma CF 97223150588 rappresentante legale Carlo Parodi; Condominio Via Montasio 4 – Roma CF 96325360582 altro rappresentante legale come accertato a Roma 1);
- sarà possibile per l'Agenzia delle Entrate effettuare un incrocio con i dati esposti nei Modelli 770 che in linea di massima dovrà essere compilato per il periodo d'imposta 2007, da tutti i condomini a seguito dell'istituzione della R.A. 4%, in quanto l'amministratore deve indicare il proprio numero di codice fiscale e potrebbe essere utile il nuovo dato nello stesso Modello 770 relativo al rappresentante firmatario della dichiarazione del sostituto d'imposta: la "data di decorrenza della carica" che dovrebbe però più chiaramente riferirsi alla prima nomina e non alle successive conferme dell'amministratore;
- presso le locali Agenzie delle Entrate viene rifiutato l'inserimento di una società quale rappresentante legale del condominio, nonostante tale amministrazione societaria sia prevista sia nel modello Unico che negli studi di settore e la giurisprudenza ha ritenuto legittima tale rappresentanza legale. Aggiungasi che nel mod. AA7/8 Domanda di attribuzione codice fiscale (quadro C) è prevista l'indicazione di un soggetto diverso da persona fisica;
- l'ANACI ha ritenuto che non è possibile dar corso alle richieste formulate da alcune locali Agenzie delle Entrate in merito all'invio di generalità di condomini-locatori e degli inquilini con informativa sulla durata della locazione, in quanto tali dati non rientrano nelle competenze dell'amministratore i cui rapporti si svolgono direttamente con i proprietari.

Resto in attesa di cortesi comunicazioni in merito a quanto sopra esposto, confermando la completa disponibilità per ogni ulteriore collaborazione.

*Cordiali saluti.*

Dott. Carlo Parodi – Direttore Centro Studi Nazionale

*Roma, 21 aprile 2008*

Roma, 15 gennaio 2009

All'ANACI - Associazione  
Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari  
Rif.to nota n. 337 del 21 aprile 2008

Alla Direzione Centrale Normativa  
e Contenzioso

Alla Direzione Centrale  
Accertamento  
Ufficio Ricerca dati e notizie

Al Ministero dell'Economia e delle  
Finanze  
Dipartimento delle Finanze  
Ufficio del Capo Dipartimento  
Servizio di Vigilanza - Reparto V

**Prot. 2009/6328**

**OGGETTO: Problematiche relative ai codici fiscali dei condomini, segnalate dalla Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI)**

Con riferimento alla nota a margine evidenziata, con la quale l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) ha rappresentato alcune criticità in merito ai codici fiscali dei condomini, si forniscono elementi di risposta, per quanto di competenza.

↓ **Aggiornamento in Anagrafe Tributaria dei dati relativi al rappresentante di Condominio**

La richiesta del Codice fiscale per i soggetti diversi dalle persone fisiche privi di attività ai fini IVA, avviene presentando, all'Ufficio delle Entrate, domanda di attribuzione su modello AA5/5 (Domanda di attribuzione del numero di codice fiscale - soggetti diversi dalle persone fisiche), sottoscritta dal rappresentante della società. Per la comunicazione di variazione dati, viene utilizzato lo stesso Modello AA5 barrando, nel quadro A, la casella "variazione dati" ed allegando copia del verbale assembleare. Si segnala che, per agevolare detti adempimenti, la nuova versione del predetto modello, in via di approvazione, prevede anche la modalità di invio telematico.

Appare evidente che deve essere cura del nuovo amministratore comunicare la diversa rappresentanza, atteso che spetteranno a lui tutti i successivi, obbligatori, adempimenti fiscali. In alternativa sarà interesse, almeno, del rappresentante di

condominio uscente definire la cessazione del proprio incarico, al fine di non incorrere in eventuali successivi provvedimenti fiscali.

#### ***4*** ***Attribuzione di più codici fiscali allo stesso condominio***

Tale irregolarità può avvenire per mero errore, quando invece di presentare all'Agenzia una domanda di variazione dati (ad es. relativa al rappresentante o alla denominazione), viene presentata una domanda di attribuzione di un nuovo codice fiscale.

L'irregolarità può essere sanata rivolgendosi all'ufficio dell'Agenzia competente che provvederà, per il tramite dell'ufficio scrivente, a collegare i diversi codici impropriamente attribuiti, in capo al codice fiscale del condominio che sarà indicato come principale, riportando così ad unicità la posizione.

#### ***4*** ***Inserimento di una società quale rappresentante legale di un condominio***

Tale criticità è stata rimossa nel 2007, adeguando le applicazioni a disposizione degli uffici dell'Agenzia con la possibilità di indicare, quale rappresentante, anche un soggetto diverso da persona fisica.

#### ***4*** ***Comunicazione della variazione di rappresentanza condominiale tramite trasmissione di copia del verbale assembleare***

La forma corretta di comunicazione di variazione della rappresentanza condominiale è, come detto sopra, la presentazione del modello AA5, accompagnata da copia del verbale assembleare.

La trasmissione all'ufficio dell'Agenzia competente del verbale assembleare che decreta la nomina del nuovo amministratore, a corredo di apposita istanza nella quale viene specificato il motivo dell'invio del verbale in parola, completa dell'indicazione del codice fiscale del condominio (la denominazione può non essere sufficiente) e del codice fiscale dell'amministratore eletto (nome e cognome non sono sufficienti per l'identificazione) può comunque essere accettata dall'ufficio.

La mera trasmissione di un verbale assembleare, o di sole alcune pagine, di nomina di amministratore condominiale priva delle indicazioni di dettaglio sopra precisate, non consente la lavorazione della domanda da parte dell'ufficio. Si chiede pertanto a codesta associazione di avere evidenze circostanziate e dettagliate di casi in cui l'ufficio abbia rifiutato una domanda, pur redatta conformemente ai requisiti sopra evidenziati.

\* \* \*

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore approfondimento.

IL DIRETTORE CENTRALE

Aldo Polito

