

Condominio minimo anche senza codice fiscale

Il contrasto. Le Entrate riconoscono che basta quello di un condomino. In precedenza l'Agenzia aveva sottolineato l'obbligo dell'identificativo

Luca De Stefani

Non serve il codice fiscale del «condominio minimo» per il superbonus del 110% per i lavori sulle parti comuni condominiali. Il chiarimento è contenuto nella risposta dell'agenzia delle Entrate del 18 marzo 2021, n. 196, che supera di fatto l'obbligo delle imprese di emettere la fattura per i lavori svolti al condominio (che non avrebbe il codice fiscale per riceverla). Questo vincolo di intestazione era stato imposto più volte dalle Entrate, senza mai specificare, però, la dimensione del condominio, se minimo o meno. Ora a seguito del-

delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, all'audizione alla Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria del 18 novembre 2020. Anche la circolare 30/E/2020, alla risposta 5.1.5, ha confermato che la fattura per interventi su parti comuni degli edifici deve essere «destinata al solo condominio». Tutte queste risposte, però, non hanno mai distinto i «condomini minimi» da quelli più grandi.

Il caso del «condominio minimo»
Ora, però, l'agenzia delle Entrate, seppur non trattando delle modalità dell'intestazione della fattura, ha ribadito che, al fine di beneficiare del

la risposta 196/2021 si comprende come i precedenti chiarimenti, relativi all'intestazione della fattura, fossero rivolti solo ai condomini di più grandi dimensioni.

Il sostituto d'imposta

In generale, se il condominio è sostituto d'imposta, cioè se riceve, per esempio, fatture sulle quali trattenere la ritenuta del 4%, deve dotarsi di un codice fiscale. Ciò vale anche per i cosiddetti «condomini minimi», edifici composti da un numero non superiore a otto condòmini (circolari 11/E/2014, risposta 4.3 e 204/E/2000). Il codice fiscale del condominio, inoltre, servirebbe anche per la corretta intestazione delle fatture delle spese e delle utenze per le parti comuni, a prescindere dalla ritenuta d'acconto.

Codice fiscale per la fattura

Anche in caso di interventi edili de-traibili fiscalmente, l'agenzia delle Entrate ha più volte affermato che le fatture «devono essere intestate al condominio» (circolare 57/E/1998, paragrafo 6) e per questa intestazione, soprattutto oggi, con la fattura elettronica, serve il codice fiscale del condominio. L'intestazione della fattura «al solo condominio» è stata imposta anche per il superbonus del 110% sui lavori sulle parti comuni condominiali, anche da una delle risposte del direttore dell'agenzia

superbonus del 110% per i lavori realizzati sulle parti comuni, non sia «necessario richiedere un apposito codice fiscale» per il «condominio minimo» (risposta 196/2021 e circolare 3/E/2016, risposta 1.7, che aveva superato le indicazioni fornite con la circolare n. 11/E/2014 e con la risoluzione n. 74/E/2015). Secondo la circolare 24/E/2020, «in tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti».

Inoltre, anche nel caso in cui il condominio sia in possesso di un proprio codice fiscale, «ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino» (e non quello del condominio), il quale «è tenuto ad effettuare i connessi adempimenti» (risposta 196/2021).

Considerando, pertanto, la sequenza temporale dei chiarimenti, terminati con la conferma della non necessità del codice fiscale del «condominio minimo», nonostante precedenti chiarimenti che imponevano la fattura al condominio (senza specificarne la dimensione), si ritiene che i «condomini minimi» possano evitare di richiedere il codice fiscale, delegando un condòmino alla ricezione delle fatture e ai relativi pagamenti, a nome proprio, ma per conto del «condominio minimo».