

Condominio di otto proprietari: si può eliminare codice fiscale e amministratore?

Vivo in un condominio di 8 unità abitative dove è presente regolare codice fiscale e in cui fino al 31 gennaio sono stato l'amministratore. All'ultima assemblea, considerato che con la riforma del condominio non è più obbligatorio l'amministratore fino alle 8 unità, abbiamo deciso di non rinominarlo. Chiedo se è possibile chiedere all'agenzia delle entrate di togliere il mio nome come riferimento al codice fiscale. Ed eventualmente se fosse possibile, nel caso si decidesse in assemblea di eliminare il codice fiscale. Grazie.

Il quesito, apparentemente semplice, nasconde una certa complessità, e si riproporrà probabilmente con una certa frequenza, dato il periodo di crisi che spinge a risparmiare su tutto, compreso la nomina (e il pagamento...) di un amministratore condominiale.

Andiamo per ordine.

- Prima di tutto va rilevato che, effettivamente, la legge di riforma sul condominio ([qui la tabella di comparazione tra vecchio e nuovo testo](#)) ha innalzato il numero minimo di condomini necessari alla nomina obbligatoria dell'amministratore; il precedente limite era più di quattro (quindi l'obbligo scattava dal quinto condomino), quello attuale è più di otto (quindi l'obbligo scatta dal nono condomino).
- **La mancata nomina dell'amministratore non significa però che svaniscano gli obblighi, anche fiscali, del condominio.** Il condominio, infatti, ci sia o non ci sia l'amministratore, resta sostituito di imposta nel caso di pagamento delle ritenute di acconto, come anche resta tenuto a presentare il modello 770 in sede di dichiarazione dei redditi. Inoltre il codice fiscale va ugualmente comunicato all'ENEL o altro fornitore di energia elettrica, come anche va fornito a chiunque venda un bene o esegua una prestazione per il condominio e deve emettere fattura come per legge. **Di conseguenza, il codice fiscale resta necessario ed obbligatorio, anche in assenza dell'amministratore.**
- Ma come agire, allora, se l'amministratore non c'è? Chi deve curare materialmente la presentazione del 770 e tutti gli adempimenti fiscali del condominio? La risposta è semplice; un condomino qualsiasi, che si presti a farlo volontariamente a favore di tutti.
- D'altra parte, la stessa legge di riforma del condominio prevede che in caso di mancanza dell'amministratore "*sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore*". In altre parole, la medesima legge che ha previsto la non necessità dell'amministratore nei condomini con meno di nove condomini, ha previsto indirettamente che un referente deve esserci sempre e comunque, che lo si chiami "*amministratore*" o no.
- La realtà (quella vera, non quella degli annunci da parte delle forze politiche che hanno dato vita alla riforma) è che - di fatto - oggi l'amministratore di condominio è necessario *sempre*, anche nei condomini minimi costituiti da due o tre proprietari; a meno che uno dei medesimi non accetti di caricarsi volontariamente (e gratuitamente) delle responsabilità annesse all'amministrazione di fatto del condominio, senza peraltro avere nemmeno nessuno dei poteri dell'amministratore.

Per rispondere, conclusivamente, alla Sua domanda: il codice fiscale del condominio da Lei precedentemente amministrato non potrà essere soppresso; per quanto riguarda il riferimento al Suo nominativo, dovrà trovare un nuovo condomino che volontariamente accetti di comparire sotto la lente del fisco al Suo posto. Le faccio i miei migliori auguri di riuscirci.

Avv. Michele D'Auria