

SLIDE 1



***Corso di Aggiornamento
per amministratore e revisore di condominio***

Aspetti fiscali del condominio Adempimenti obbligatori

Mercoledì 22 aprile 2026

RELATORE Marech dr Giuseppe

Ambito soggettivo – le parti coinvolte



Il condominio

L'amministratore

Il condomine

I lavoratori autonomi e dipendenti

L' Agenzia delle Entrate , Inps , Inail,

Ambito oggettivo : le imposte e i contributi previdenziali



Locali (imu, tarsu, tari)

Nazionali (ritenute fiscali dei lavoratori autonomi,
ritenute previdenziali , fiscali, assicurativi dei
dipendenti)

Primo adempimento: il codice fiscale - dpr 605/73



Una volta nominato , l'amministratore deve:

- verificare il codice fiscale (esistenza, correttezza)
- compilare il modello AA5-6 e suo deposito (vedi allegato)
- conservare la ricevuta di presentazione del modello e il modello trasmesso negli archivi dello studio

Finalità del codice fiscale



Individuare il condominio nei confronti di :

- Agenzia delle Entrate come :
 - soggetto sostituto di imposta
 - soggetto passivo di imposta
- Inps come soggetto obbligato alla gestione e contribuzione previdenziale del dipendente
- Inail come soggetto obbligato sia alla gestione assicurativa del dipendente che al pagamento del premio

- condomine come:
beneficiario delle agevolazioni fiscali (detrazioni, bonus...)
- lavoratori autonomi per la fatturazione elettronica
- lavoratori dipendenti per individuare le parti del rapporti di lavoro dal punto di vista civilistico ,fiscale, previdenziale

Il codice fiscale nel supercondominio



Il supercondominio è un complesso residenziale composto da più edifici autonomi che condividono beni, impianti o servizi comuni, regolato dalle norme del condominio.

Il supercondominio si configura come una tipologia complessa di condominio, caratterizzata dalla presenza di più edifici all'interno di un unico complesso immobiliare, ciascuno con propria autonomia funzionale, ma collegati da parti comuni come viali di accesso, parcheggi, aree verdi, impianti di riscaldamento o illuminazione, e servizi centralizzati come portineria o vigilanza. Non è necessario un atto formale per la sua costituzione: basta che gli edifici condividano materialmente alcuni impianti o servizi.

Normativa e giurisprudenza

Il supercondominio è previsto indirettamente dal Codice civile, in particolare dall'articolo 1117-bis, introdotto con la legge n. 220/2012, che stabilisce che le norme sul condominio si applicano anche quando più edifici o condomini hanno parti comuni. La Corte di Cassazione (sentenza n. 19939/2012) ha chiarito che il supercondominio riguarda una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, legati da beni, impianti o servizi comuni in rapporto di accessorietà con i fabbricati, e che si applicano integralmente le norme sul condominio.

Funzionamento



Il supercondominio ha una struttura a due livelli: ogni edificio mantiene la propria autonomia, mentre un livello superiore gestisce i beni e gli impianti comuni a più edifici. L'assemblea del supercondominio interviene solo sulle decisioni che riguardano i beni condivisi, e il voto avviene tramite meccanismi di rappresentanza per rendere gestibile la partecipazione di un numero elevato di condomini. Le spese comuni si ripartiscono in base all'utilità dei beni condivisi, non al numero dei condomini.

Caratteristiche principali

Pluralità di edifici con autonomia funzionale.

Presenza di beni e servizi comuni a più edifici.

Applicazione delle norme del condominio tradizionale.

Costituzione automatica senza necessità di atto formale.

Gestione tramite un'unica amministrazione condominiale per le parti comuni.

In conclusione

- Attribuire/variare il codice fiscale del supercondominio
- Attribuire/variare il codice fiscale di ciascuna scala del supercondominio



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos