

LegnanoNews

Le news di Legnano e dell'Alto Milanese

CONDOMINIO CON MENO DI 8 PROPRIETARI: CHI LO GESTISCE?

Redazione · Friday, October 11th, 2013



La Riforma del Condominio, tra le varie novità, ha modificato l'art. 1129 c.c., introducendo ad otto il limite minimo di condomini per la nomina di un amministratore:

ART. 1129. – (NOMINA, REVOCA ED OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE). – QUANDO I CONDOMINI SONO PIU' DI OTTO, SE L'ASSEMBLEA NON VI PROVVEDE, LA NOMINA DI UN AMMINISTRATORE E' FATTA DALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA SU RICORSO DI UNO O PIU' CONDOMINI (...).

E se i condomini sono meno di otto, cosa succede?

La novità della norma dice che, ad esempio, in un condominio di 6 unità, non si potrà più richiedere un amministratore tramite un giudice. Tuttavia, anche in assenza di un amministratore, il condominio continua ad esistere, anche fiscalmente. Infatti, l'aspetto fiscale, è determinato dall'apertura di un codice fiscale.

Se questo non è mai stato aperto, il condominio è ancora inesistente al fisco; se questo è stato attribuito tramite il vecchio amministratore non riconfermato, ora verrà associato al condomino che prende in carica la gestione e lega i propri dati all'Agenzia delle Entrate in fase di registrazione, diventando di fatto il rappresentante legale del condominio con conseguenti responsabilità civili e penali.

Infatti il condominio, anche senza un amministratore, continua ad esistere, rimanendo pertanto inalterato l'obbligo di presentare il modello 770 Semplificato ogni anno, di pagare le ritenute d'acconto tramite gli f24 e comunicando, tramite quadro ac, tutte le erogazioni a favore di soggetti non assoggettati a ritenuta d'acconto e di importo superiore al tetto dei famosi 258.23 Euro.

Nel caso in cui il codice fiscale non venga mai aperto e non venga nominato un rappresentante interno, la responsabilità civile e penale sarà divisa equamente tra tutti i condomini; eventuali utenze dovranno essere aperte a nome di un condomino e non a nome del fabbricato, con la relativa responsabilità che ne segue.

Altra conseguenza in caso di mancata apertura del codice fiscale sarà l'impossibilità di usufruire delle detrazioni fiscali per lavori delle parti comuni.

Concludendo, ne vale la pena?

Resto a disposizione per domande, chiarimenti o per spunti su argomenti che desiderate approfondire.

Luca Moriggi

lmoriggi@gestim.pro

www.gestim.pro

Associato Lisiai

www.lisiai.it

This entry was posted on Friday, October 11th, 2013 at 10:35 pm and is filed under [Legnano](#). You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. You can leave a response, or [trackback](#) from your own site.