Vaiani Studio
commercialisti

50 anni

Circolari per la clientela

Interventi edilizi condominiali - Comunicazione all'Agenzia delle Entrate per le spese sostenute nel 2025

Via del Commercio, 29 - 26013 Crema (CR) - ITALY - Telefono: +39 (0)373 257031
www.studiovaiani.it

1 PREMESSA

Entro il 16.3.2026 gli amministratori di condominio devono trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate la comunicazione delle spese sostenute nel corso dell'anno 2025 relative agli interventi "edilizi" effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, affinché confluiscano nella dichiarazione dei redditi precompilata dei singoli condòmini (art. 2 del DM 1.12.2016 e art. 16-*bis* co. 4 e 5 del DL 124/2019).

A tal fine, con il provv. 10.2.2026 n. 50559, l'Agenzia delle Entrate ha aggiornato le specifiche tecniche per l'invio di detta comunicazione.

2 DESTINAZIONE D'USO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL CONDOMINIO

Tale aggiornamento trova la propria ragione, tra l'altro, nella previsione, a partire dall'anno 2025, di una doppia aliquota in relazione alla:

- detrazione IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'art. 16-*bis* del TUIR;
- detrazione IRPEF/IRES per riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'art. 16 del DL 63/2013;
- detrazione IRPEF/IRES per riqualificazione energetica, di cui all'art. 14 del DL 63/2013.

Anche se relative ad interventi sulle parti comuni dell'edificio condominiale, per tali detrazioni compete infatti l'aliquota:

- "maggiorata" (del 50% per il 2025 e 2026 o del 36% per il 2027), per i condòmini che contestualmente sono titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare all'inizio dei lavori e destinano l'unità immobiliare ad abitazione principale al termine dei lavori;
- "ordinaria" (del 36% per il 2025 e 2026 o del 30% per il 2027), negli altri casi.

Facoltatività della comunicazione di destinazione d'uso per il 2025

Il tracciato della comunicazione è stato, quindi, implementato al fine di consentire agli amministratori di condominio di indicare l'informazione relativa al requisito di abitazione principale dell'unità immobiliare.

Tale informazione è trasmessa dall'amministratore di condominio all'Anagrafe tributaria:

- solo se il condòmino l'ha comunicata all'amministratore entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa;
- e comunque facoltativamente per il periodo d'imposta 2025.

3 SOSTITUZIONE DEL GRUPPO ELETTROGENO DI EMERGENZA CON GENERATORI DI EMERGENZA A GAS DI ULTIMA GENERAZIONE

Il tracciato della comunicazione per le spese relative agli interventi condominiali è stato inoltre modificato inserendo il riferimento all'intervento di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Per tale intervento la detrazione IRPEF ai sensi dell'art. 16-*bis* co. 3-*bis* del TUIR continua a competere comunque nella misura del 50% per le spese sostenute dall'1.1.2025, a prescindere dal requisito dell'abitazione principale.

4 SUPERBONUS PER LE SPESE SOSTENUTE NEL 2025

Un ulteriore elemento di aggiornamento del tracciato per la comunicazione delle spese relative agli interventi condominiali riguarda la modifica dell'aliquota per il superbonus di cui all'art. 119 del DL 34/2020.

In particolare, per le spese sostenute nel 2025 il superbonus compete:

- in via ordinaria, nella misura del 65% delle spese sostenute agevolabili;
- nella misura del 110%, per gli interventi di cui all'art. 119 co. 8-*ter* del DL 34/2020, ossia:
  - per gli interventi effettuati su immobili inagibili nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove è stato dichiarato lo stato di emergenza;
  - oppure per gli interventi effettuati dai soggetti di cui alla lett. d-*bis*) dell'art. 119 co. 9 del DL 34/2020 (ONLUS, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale) per i quali ricorrono al contempo le condizioni del successivo co. 10-*bis*, cioè deve trattarsi di ONLUS, ODV e APS che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, i cui membri del Consiglio di amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica e purché oggetto degli interventi siano immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 o D/4 posseduti da tali soggetti in piena o nuda proprietà oppure in usufrutto, o detenuti in comodato d'uso gratuito.

5 *BONUS* VERDE - ESCLUSIONE PER LE SPESE SOSTENUTE NEL 2025

Dal tracciato per la comunicazione delle spese relative agli interventi condominiali è stato invece eliminato il riferimento al c.d. "*bonus* verde" di cui all'art. 1 co. 12 - 15 della L. 205/2017, che non compete più per le spese sostenute dall'1.1.2025.

6 COMUNICAZIONE PER I CONDOMÌNI "MINIMI"

Va ricordato che, con riguardo ai "condomìni minimi" (composti da un numero non superiore a otto condòmini, e pertanto non obbligati alla nomina di un amministratore di condominio ai sensi dell'art. 1129 c.c.), l'Agenzia delle Entrate, con una FAQ del 21.2.2025, ha chiarito che:

- se il condominio minimo ha nominato un amministratore, questo è tenuto a comunicare le spese relative agli interventi sulle parti comuni condominiali;
- se, invece, non è stato nominato l'amministratore, i condòmini del condominio minimo sono esonerati dall'obbligo di trasmissione all'Anagrafe tributaria dei dati condominiali.

7 OPZIONE DI CESSIONE O SCONTO PER TUTTI I CONDÒMINI - ESONERO DALLA COMUNICAZIONE

L'amministratore di condominio è esonerato dall'obbligo di comunicazione nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nel 2025, per la totalità degli interventi sulle parti comuni, tutti i condòmini, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, hanno optato per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020, come previsto dal provv. Agenzia delle Entrate 21.2.2024 n. 53174 (per le spese sostenute nel 2025 l'opzione per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo può essere esercitata solo con riferimento agli interventi agevolati con il superbonus, ai sensi dell'art. 121 co. 7-*bis* del DL 34/2020).

Invece, se anche per un solo intervento, almeno un condòmino ha deciso di fruire della detrazione utilizzandola direttamente nella dichiarazione dei redditi, l'amministratore è tenuto alla trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata l'opzione per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020.

8 SOGGETTO A CUI È ATTRIBUITA LA SPESA

Con una FAQ del 21.2.2025, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, nella comunicazione da trasmettere all'Anagrafe tributaria, l'amministratore di condominio indica, in qualità di soggetto a cui è attribuita la quota di spese per gli interventi condominiali, colui che gli è stato segnalato dal proprietario dell'unità immobiliare come "*soggetto che ha sostenuto la spesa*".

Se il proprietario non ha reso alcuna segnalazione, l'amministratore di condominio indica il proprietario medesimo come soggetto a cui è attribuita la spesa per gli interventi "edilizi" condominiali.

In ogni caso, l'amministratore di condominio, per la compilazione della comunicazione da inviare all'Agenzia delle Entrate, non deve tenere conto dell'intestazione del conto bancario/postale utilizzato dal proprietario o da altri per il pagamento della quota condominiale.

9 SPESE RIMBORSATE

Con una FAQ del 21.2.2025, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che se, prima dell'invio della comunicazione da parte dell'amministratore di condominio, un soggetto terzo (ad esempio, il Comune) rimborsa le spese sostenute dal condominio per gli interventi "edilizi" effettuati sulle parti comuni dell'edificio condominiale:

- in caso di rimborso totale, visto che le spese sostenute per gli interventi agevolati sono state interamente restituite dal soggetto terzo, non è possibile per i condòmini usufruire delle detrazioni "edilizie" correlate, e pertanto l'amministratore di condominio non dovrà inviare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione riferita a tali spese né rilasciare ai condòmini la relativa certificazione;
- in caso di rimborso parziale, invece, l'amministratore di condominio deve inviare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione indicando esclusivamente le spese effettivamente rimaste a carico del condominio, con le relative quote attribuite ai condòmini (e, allo stesso modo, l'amministratore dovrà compilare la certificazione da rilasciare ai condòmini).