

Bonus edilizi 2025: scadenza comunicazione per amministratori condominio

SINTESI OPERATIVA

Gli amministratori di condominio devono trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate, entro il 16 marzo 2026, i dati delle spese sostenute nel 2025 per gli interventi edilizi sulle parti comuni. La comunicazione riguarda i lavori agevolati e richiede di indicare con un apposito flag le unità adibite ad abitazione principale, elemento che può incidere sull'applicazione delle aliquote maggiorate dal 2025. Errori, omissioni o ritardi possono esporre a sanzioni: prima dell'invio vanno quindi controllati requisiti, date e documentazione.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Gli amministratori di condominio si trovano davanti a un adempimento che, per molti versi, può sembrare semplice ma nasconde diverse insidie operative. La trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate delle spese condominiali sostenute nel 2025 per lavori edilizi deve avvenire entro il 16 marzo 2026, con una particolarità che riguarda l'indicazione dell'abitazione principale tramite un apposito "flag".

La questione – bisogna dirlo subito – interessa quei condomini che hanno realizzato interventi sulle parti comuni, parliamo quindi di lavori come recupero edilizio, riqualificazione energetica, interventi antisismici, superbonus (dove ancora applicabile), ma anche barriere architettoniche o bonus mobili. Insomma, tutto ciò che rientra nelle agevolazioni previste dalla dichiarazione precompilata dei singoli condomini.

L'OBBLIGO DI TRASMISSIONE DATI ENTRO MARZO

La normativa di riferimento si trova nell'art. 2 del decreto ministeriale 1° dicembre 2016 e nei successivi commi 4 e 5 dell'art. 16-bis del DL 124/2019. Qui si stabilisce che gli amministratori devono inviare i dati anche quando i condomini hanno già beneficiato della detrazione immediata in luogo dell'uso diretto, oppure hanno ceduto il credito o applicato lo sconto in fattura (secondo l'art. 121 del DL 34/2020, quello modificato dal decreto Agenzia Entrate 21 febbraio 2024 n. 53/E e dalla legge n. 197/2022).

Ma attenzione: c'è un'eccezione non da poco. Quando parliamo di "condominio minimo", quindi di edifici con non più di otto unità immobiliari e senza amministratore nominato (l'art. 1129 c.c. prevede infatti questa soglia), non scatta l'obbligo di nomina. In questo caso, come chiarito dalle FAQ del 21 febbraio 2025 dell'Agenzia delle Entrate, se è stato nominato un amministratore, lui dovrà occuparsi della trasmissione dei dati per gli interventi sulle parti comuni entro il 16 marzo 2026. Se invece il "condominio minimo" non ha un amministratore, nessuno è tenuto a inviare nulla all'anagrafe tributaria (si veda la risposta "Il condominio minimo senza amministratore non invia i dati per la precompilata" del 22 febbraio 2025).

DETRAZIONI EDILIZIE E ALIQUOTE MAGGIORATE DAL 2025

Veniamo a un aspetto che complica, o forse semplifica (dipende dai punti di vista), la situazione. Dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2027, per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici, le aliquote delle detrazioni fiscali sono cambiate. Si possono ancora ottenere le stesse percentuali per il recupero edilizio (il cosiddetto "bonus casa"), per la riduzione del rischio sismico ("sismabonus") e per la riqualificazione energetica ("ecobonus"), ma con un allineamento tra loro. La spesa sostenuta nel 2025 e nel 2026 permette una detrazione del 50%, mentre la spesa sostenuta nel 2027 scende al 36% o al 30% a seconda dei casi.

Questo meccanismo, però, nasconde una discriminante, ecco, non marginale. La circolare Agenzia delle Entrate 19 giugno 2025 n. 8 ha precisato che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, l'aliquota "maggiorata" (quella del 50% per intenderci) si applica alla quota di spesa imputata al singolo condomino solo se il condominio stesso comprende al-

meno un'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Devono risultare contestualmente presenti due elementi: sia il titolare della proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare destinata ad abitazione principale (quindi la condizione della titolarità deve essere accertata quando iniziano i lavori), sia l'effettivo utilizzo dell'immobile come abitazione principale al termine dei lavori stessi. Per maggiore chiarezza si può consultare la risposta "Recupero edilizio nei condomini a due binari dal 2025" dell'11 dicembre 2024.

CHI PUÒ CONTESTUALMENTE GODERE DELLE AGEVOLAZIONI

- ♦ titolare del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare all'inizio dei lavori (quindi proprietari, nudi proprietari, proprietari superficiali, titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione);
- ♦ destinatario dell'unità immobiliare come abitazione principale al termine dei lavori stessi.

Ora, se questi due requisiti non ci sono, l'agevolazione spetta comunque ma con l'aliquota "ordinaria" del 36% per le spese sostenute nel 2025 e nel 2026 (l'aliquota "ordinaria" si applica ai condomini diversi dalle persone fisiche, ai familiari conviventi o ai detentori dell'unità immobiliare).

IL NUOVO FLAG PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Veniamo alla comunicazione vera e propria. Per le spese sostenute nel 2025 riguardanti gli interventi sulle parti comuni condominiali, gli amministratori dovranno trasmettere i dati entro il 16 marzo 2026. E qui arriva la novità: il software è stato arricchito con un nuovo "Flag abitazione principale". Questo campo dovrà essere utilizzato per indicare se l'unità immobiliare risulta adibita o meno ad abitazione principale, proprio per consentire l'applicazione dell'aliquota "maggiorata" della detrazione.

Come precisato nella bozza delle istruzioni per la compilazione della comunicazione (oltre alle specifiche tecniche pubblicate nella risposta dell'Agenzia delle Entrate fornita durante la Videoconferenza del 26 gennaio 2026), anche "la compilazione del campo è subordinata alla disponibilità da parte dell'amministratore di condominio dell'informazione". In altre parole, se gli amministratori non possiedono l'informazione richiesta, potranno mettere uno spazio nel campo "Flag abitazione principale". Dovranno invece indicare "0" se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale dal soggetto cui è attribuita la spesa, oppure "1" se è destinata ad abitazione principale dal medesimo soggetto.

L'ESENZIONE PER I CONDOMINI GENERATI DALLA TRASMISSIONE

Un'altra particolarità riguarda i condomini che derivano dalla trasmissione dei dati. Nella prassi può capitare che, per riferimenti normativi o per esigenze operative, si debbano gestire situazioni in cui i condomini sono stati generati dalla trasmissione stessa. In questi casi, secondo quanto specificato nelle istruzioni, l'amministratore potrà omettere di compilare il campo "Flag abitazione principale" se è privo dell'informazione necessaria.

Questo meccanismo consente una certa flessibilità, ma pone anche qualche interrogativo. Perché, se da un lato alleggerisce l'onere amministrativo, dall'altro rischia di lasciare il condomino senza l'applicazione automatica dell'aliquota maggiorata. Sarà poi il contribuente, in sede di dichiarazione dei redditi, a dover eventualmente correggere o integrare le informazioni.

QUANDO L'ABITAZIONE PRINCIPALE FA LA DIFFERENZA

La distinzione tra abitazione principale e altre destinazioni d'uso non è una questione banale. Per "abitazione principale" si intende l'immobile nel quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Il concetto richiama la residenza anagrafica ma non si esaurisce in essa: conta anche l'effettivo utilizzo quotidiano dell'immobile.

Se un condomino possiede un appartamento nel condominio ma lo tiene sfitto o lo utilizza come seconda casa, non potrà beneficiare dell'aliquota del 50% per la sua quota di spesa. Analogamente, se l'immobile è concesso in locazione a terzi che non hanno legami familiari con il proprietario, l'aliquota applicabile sarà quella ordinaria del 36%.

Facciamo un esempio concreto. In un condominio composto da 12 unità immobiliari, vengono realizzati lavori di riqualificazione energetica sulle parti comuni per un totale di 120.000 euro. Se 8 unità sono abitate dai rispettivi proprietari



come abitazione principale, mentre 4 sono utilizzate come seconde case o sono locate, le quote di spesa imputabili ai proprietari che risiedono nell'immobile potranno beneficiare della detrazione al 50%, mentre le altre quattro quote saranno detraibili solo al 36%.

GLI INTERVENTI COPERTI DALLA COMUNICAZIONE

La comunicazione riguarda una gamma piuttosto ampia di interventi. Si va dal recupero edilizio (art. 16-bis del TUIR) agli interventi di efficienza energetica (ecobonus), passando per quelli antisismici (sismabonus), fino agli interventi per il superamento delle barriere architettoniche. Rientrano anche le spese per il bonus mobili, quando collegate a ristrutturazioni edilizie, e ovviamente il superbonus (dove ancora applicabile secondo le regole transitorie).

Va detto che non tutti gli interventi generano lo stesso tipo di documentazione o gli stessi obblighi. Per esempio, il superbonus ha subito negli anni modifiche normative che ne hanno ristretto progressivamente l'ambito di applicazione, con scadenze e percentuali variabili a seconda della tipologia di edificio e della data di inizio lavori. Attualmente, per le spese sostenute nel 2025, il superbonus è applicabile solo in presenza di specifiche condizioni (come la presentazione della CILAS entro determinate scadenze o per interventi già avviati).

COME GESTIRE CASI PARTICOLARI E ERRORI

Può capitare che l'amministratore si accorga di aver trasmesso dati errati o incompleti. In questi casi, la normativa consente l'invio di una comunicazione integrativa o sostitutiva. Bisogna fare attenzione ai termini: se l'errore viene scoperto prima della scadenza del 16 marzo 2026, si può procedere con una nuova trasmissione che sostituisce la precedente. Se invece l'errore emerge dopo la scadenza, la correzione può comunque essere effettuata, ma potrebbero scattare sanzioni ridotte in caso di ravvedimento operoso.

Un altro caso particolare riguarda i condomini in cui sono in corso contenziosi tra i condomini stessi o tra condominio e impresa esecutrice. Se i lavori sono stati completati ma esistono contestazioni sui costi o sulla ripartizione delle spese, l'amministratore dovrà comunque procedere alla comunicazione sulla base dei dati disponibili, lasciando eventualmente al singolo condomino l'onere di contestare o rettificare nella propria dichiarazione dei redditi.

SANZIONI PER OMESSA O TARDIVA COMUNICAZIONE

Le sanzioni per l'omessa o tardiva trasmissione della comunicazione sono previste dall'art. 11 del DLgs. 471/1997. Si tratta di una sanzione fissa che può variare da 100 a 200 euro per ogni comunicazione non inviata o inviata in ritardo. La sanzione può essere ridotta se il contribuente procede al ravvedimento operoso, pagando spontaneamente prima che l'Agenzia delle Entrate notifichi l'accertamento.

Va sottolineato che la responsabilità ricade sull'amministratore di condominio, non sui singoli condomini. Tuttavia, un amministratore che omette sistematicamente questo adempimento rischia anche conseguenze sotto il profilo della responsabilità civile nei confronti dei condomini che, a causa di tale omissione, potrebbero perdere il diritto alla detrazione automatica nella dichiarazione precompilata.

LA DICHIARAZIONE PRECOMPILATA E I CONTROLLI DELL'AGENZIA

Una volta che l'amministratore ha trasmesso i dati, questi confluiscono nella dichiarazione precompilata del singolo condomino. L'Agenzia delle Entrate utilizza queste informazioni per calcolare automaticamente le detrazioni spettanti, evitando al contribuente di dover inserire manualmente i dati relativi alle spese condominiali.

Tuttavia, il fatto che i dati siano precompilati non significa che non possano essere controllati. L'Agenzia delle Entrate effettua verifiche incrociate tra le comunicazioni degli amministratori, i bonifici effettuati, le fatture emesse dalle imprese e le dichiarazioni dei redditi dei singoli contribuenti. Se emergono incongruenze – per esempio, un condomino che detrae una spesa superiore a quella comunicata dall'amministratore o che applica un'aliquota maggiorata senza averne diritto – possono scattare controlli più approfonditi.



Proprio per questo motivo, è fondamentale che l'amministratore verifichi attentamente i dati prima della trasmissione e che conservi tutta la documentazione relativa ai lavori (contratti, fatture, bonifici, delibere assembleari) per almeno cinque anni, termine entro il quale l'Agenzia delle Entrate può effettuare accertamenti.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)

Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (30/01/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO