

Bonus e lavori condominiali: le Faq sulle comunicazioni degli amministratori

26 Febbraio 2025



Arrivano i chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate sulle comunicazioni che gli amministrazioni di condominio devono trasmettere entro il 16 marzo di ogni anno sui lavori sulle parti comuni condominiali per i quali hanno usufruito dei bonus fiscali destinati all’edilizia (*Bonus ristrutturazioni, Ecobonus, Sismabonus, Bonus mobili per l’arredo di parti comuni*- cfr. art.2 del D.M. 1° dicembre 2016). Le nuove Faq, rese disponibili sul sito dell’Agenzia, chiariscono fra l’altro, alcune questioni. Come, ad esempio, quella relativa ai rimborsi parziali effettuati dal Comune per gli interventi di recupero sulle parti comuni condominiali. In questo caso l’amministratore deve comunicare all’Agenzia delle Entrate solo le spese rimaste a effettivamente a carico dei singoli proprietari.

Inoltre, in presenza di un supercondominio ed in caso di pagamento di spese relative sia agli interventi sulle parti comuni riferibili allo stesso supercondominio, sia sulle parti comuni dei singoli condomini che lo compongono, ciascun soggetto (supercondominio e condominio) deve inviare una specifica comunicazione

all’Agenzia delle Entrate, riportando i dati relativi agli interventi rispettivamente eseguiti.

Nella comunicazione, come noto, devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini su base millesimale. Su questo tema, ecco i principali chiarimenti contenuti nelle Faq:

Esonero dalla comunicazione

L’amministratore non deve trasmettere la comunicazione dei dati relativi agli **interventi condominiali** agevolati con i bonus fiscali in edilizia **se tutti i condòmini** hanno **optato** per la **cessione del credito o** per lo **sconto in fattura** come modalità alternative all’utilizzo dei bonus sotto forma di detrazione (ipotesi ammessa in via eccezionale dal Provv. AdE Prot. n.53174/2024).

Al di fuori di questo caso, la **comunicazione va sempre inviata** e non esistono soglie minime di trasmissione delle spese per i lavori condominiali, né il singolo condòmino può opporsi all’inserimento dei dati sulle spese condominiali sostenute nella dichiarazione precompilata.

Rimborsi o contributi erogati da soggetti terzi

Se un Ente esterno (ad es. il Comune), rimborsa le spese sostenute dai condòmini per i lavori condominiali, agevolabili con i bonus fiscali in edilizia:

- **in caso di rimborso parziale, solo le spese rimaste a carico** dei singoli proprietari per gli interventi condominiali **sono oggetto di comunicazione** all’Agenzia da parte dell’amministratore, che deve altresì certificare ai condòmini la ripartizione delle stesse pro-quota;
- **in caso di rimborso integrale** delle spese sostenute, i **condòmini non possono usufruire** di alcuna **agevolazione** fiscale e l’**amministratore** non deve **effettuare alcuna comunicazione** né a loro né all’Agenzia delle Entrate.

Condomini minimi (fino a 8 condòmini)

Ancorché per i condomini minimi non sia prevista, a livello civilistico (*cf.* art. 1129 cc), la nomina di un amministratore, se questo è nominato deve comunque effettuare la prescritta comunicazione con i dati relativi ai lavori condominiali.

Diversamente, se i proprietari del condominio minimo non hanno nominato l'amministratore, non sono tenuti a tale adempimento.

Supercondominio

Al riguardo, nella Faq viene richiamata la nozione di supercondominio, come "pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomìni, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale". Viene, poi, precisato che:

- in caso in cui il **pagamento delle spese** sia relativo **per intero agli interventi sulle parti condominiali del supercondominio**, l'amministratore deve inviare all'Agenzia delle Entrate la comunicazione con i relativi dati ed il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini;
- in caso di **pagamento di spese** relative **sia agli interventi sulle parti comuni del supercondominio, sia** a lavori condominiali **nei singoli condomìni** che lo compongono, ciascun soggetto (**supercondominio e condominio**) **deve inviare una specifica comunicazione** all'Agenzia delle Entrate, riportando i dati relativi agli interventi rispettivamente eseguiti.

Comunicazione e lavori sulle pertinenze

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate specifica che, in presenza di pertinenze, ai fini dell'invio della comunicazione per gli interventi condominiali da parte dell'amministratore conta la presenza, o meno, del relativo identificativo catastale della pertinenza. Ciò al fine di verificare il rispetto dei limiti di detraibilità delle spese sul fabbricato, previsti per le varie tipologie di interventi, ed attribuibili a ciascun condòmino.

Infatti, viene precisato nella Faq, nella comunicazione dei dati per i lavori condominiali:

- **ai fini del Bonus Ristrutturazioni e del Bonus Mobili**, le spese massime imputabili per i lavori condominiali sono riferite a ciascuna unità abitativa e devono includere anche le relative pertinenze;
- **per l'Ecobonus ed il Sismabonus** il limite massimo di spesa va calcolato per edificio ed occorre indicare il numero complessivo di unità immobiliari (ad es. abitazioni e pertinenze) accatastate presenti nel fabbricato.

In merito, vengono forniti alcuni esempi di compilazione del software per la trasmissione dei dati in questa specifica ipotesi;

Comunicazione e *Sismabonus*

In un'altra Faq, l'Agenzia delle Entrate precisa le modalità di compilazione della comunicazione di invio dei dati in presenza di un condominio in cui sono eseguiti sia interventi di recupero edilizio sulle parti comuni, agevolabili sia con il *Bonus ristrutturazioni*, sia con il *Sismabonus*, fornendo degli esempi specifici, stanti i diversi meccanismi di calcolo del limite massimo di spesa per i lavori condominiali stabiliti per le due tipologie di bonus.

In altre Faq, invece, vengono forniti **alcuni chiarimenti su ulteriori aspetti** collegati all'invio della comunicazione per i lavori condominiali agevolabili, tra i quali la **presenza di posti auto in comproprietà**, il **mancato pagamento delle quote condominiali**, la verifica della **coerenza degli importi indicati nella comunicazione** e l'**utilizzo software dedicato**.

Allegati

[nuove_Faq](#)

[Apri](#)