

Ristrutturazioni in condominio: aggiornate le FAQ Entrate su adempimenti e comunicazioni fiscali

L'Agenzia delle Entrate aggiorna le FAQ sulle ristrutturazioni condominiali, chiarendo obblighi e esenzioni per gli amministratori. Novità su comunicazioni fiscali, cessione del credito, condomini minimi e software dedicati per l'invio dei dati

di Redazione Tecnica – 25.02.25

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato la [sezione delle FAQ](#) sulle **spese per interventi edilizi sulle parti comuni condominiali**, fornendo nuovi chiarimenti sugli **adempimenti** e gli **obblighi di comunicazione** a carico degli **amministratori di condominio**. Le risposte riguardano diversi aspetti, tra cui l'invio delle **comunicazioni**, i **rimborsi delle spese** e la gestione dei cosiddetti **"condomini minimi"**.

Ecco un riassunto dei principali chiarimenti forniti.

Esenzione comunicazione in caso di cessione credito o sconto in fattura

L'amministratore di condominio **non è obbligato** a trasmettere la comunicazione all'Agenzia delle Entrate se, per le spese sostenute nell'anno precedente, **tutti i condòmini hanno optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura** su tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni.

Questa disposizione è stata introdotta in via eccezionale con il **provvedimento del 21 febbraio 2024**.

Obblighi di comunicazione in caso di rimborso da Enti esterni

Un altro chiarimento riguarda il caso in cui un **Ente esterno, come il Comune, rimborsi le spese dei lavori** sostenuti dal condominio.

In questa situazione: se il rimborso è **totale**, i condòmini non potranno beneficiare della detrazione IRPEF e l'amministratore **non dovrà inviare la comunicazione** all'Agenzia delle Entrate; se il rimborso è **parziale**, l'amministratore dovrà trasmettere solo le spese **effettivamente rimaste a carico del condominio**, indicando le relative quote per ogni condomino.

Comunicazione per i condomini minimi

Per i **condomini minimi** (fino a un massimo di **otto condòmini**), l'obbligo di comunicazione varia in base alla nomina dell'amministratore:

- se il condominio ha **nominato un amministratore**, quest'ultimo è tenuto a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi agli interventi edilizi e di risparmio energetico effettuati sulle parti comuni **entro il 16 marzo dell'anno successivo**;
- se **non è stato nominato un amministratore**, i condòmini **non sono obbligati** a trasmettere i dati all'anagrafe tributaria.

Gestione condomini minimi privi di codice fiscale

Un'altra questione riguarda i **condomini minimi senza codice fiscale**. In questi casi, l'Agenzia ha chiarito che nel modulo di comunicazione è presente il campo **"Progressivo condominio minimo"**, necessario per distinguere le diverse comunicazioni nel caso in cui **uno stesso condomino sia incaricato di inviare i dati per più condomini minimi privi di codice fiscale**.

Ad esempio:

- se un condomino deve comunicare i **dati di due diversi condomini** minimi privi di codice fiscale, dovrà inviare due comunicazioni, utilizzando nel campo **"Progressivo"** i valori **1 e 2**;
- se deve comunicare i dati per un solo condominio minimo, dovrà comunque compilare il campo **"Progressivo"** con il valore **1**.

Altri aspetti trattati nelle FAQ

L'aggiornamento delle FAQ ha incluso anche chiarimenti su altri aspetti delle ristrutturazioni condominiali, tra cui:

- **pertinenze e Sismabonus**, con specifiche indicazioni sulle modalità di comunicazione;
- **posti auto in proprietà**, con istruzioni su come suddividere le spese;
- **mancato pagamento delle quote condominiali**, che incide sulla detraibilità delle spese;
- **controllo di coerenza dell'importo complessivo dei lavori**, per evitare incongruenze nei dati trasmessi;
- **supercondominio**, con dettagli sugli obblighi di comunicazione in caso di edifici con più unità abitative indipendenti ma amministrati congiuntamente.

Software per la comunicazione dei dati

L'Agenzia delle Entrate ha inoltre chiarito che per l'invio dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione e di risparmio energetico sulle parti comuni condominiali **è disponibile un software dedicato**. Questo strumento permette sia la compilazione che il controllo delle comunicazioni, facilitando il rispetto degli obblighi fiscali da parte degli amministratori di condominio.

Leggi anche

Riscaldamento in condominio: come fare quando il condomino ostacola la contabilizzazione? [Clicca qui](#)

Potrebbe interessarti

Impianto fotovoltaico su tetto condominiale: limiti e diritti del singolo condomino [Clicca qui](#)

Non perderti

Superbonus e perdita di chance per il condominio: chi è responsabile? [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*