

Condominio minimo e detrazioni fiscali: le novità per il 2025

Le nuove regole per il condominio minimo: detrazioni fiscali, ripartizione delle spese, adempimenti e limiti per il 2025

di [Luciano Ficarelli](#) – 18.04.2025

Prima dell'arrivo del superbonus molti contribuenti non si erano posti il problema della gestione contabile e fiscale delle parti comuni relativa a quegli edifici composti da poche unità immobiliari, spesso di proprietà della stessa famiglia. È il caso del "condominio minimo", cioè un edificio composto da non più di otto condòmini.

Condominio minimo: cos'è

Poiché conta il numero dei condòmini, è evidente che non è un condominio minimo quell'edificio composto da 8 unità immobiliari ma di proprietà di una sola persona (fisica o giuridica). Vale lo stesso per l'edificio indiviso tra più persone, come spesso capita per le proprietà ricevute in successione ereditaria senza successiva divisione tra gli eredi.

È invece un condominio minimo quell'edificio composto da 20 unità immobiliari ma in proprietà di sole 8 persone.

In pratica, è sufficiente che l'edificio sia composto da due unità immobiliari, ognuna in proprietà esclusiva di due persone diverse, per far nascere automaticamente un condominio minimo.

Proprio a causa di queste fattispecie, il legislatore ha stabilito che per i condòmini minimi si applicano le norme civilistiche sul condominio di cui agli articoli da 1117 a 1139 del codice civile, ad esclusione degli articoli 1129 (nomina dell'amministratore e apertura di un conto corrente condominiale) e 1138 (regolamento del condominio, peraltro necessario solo quando i condòmini sono più di dieci).

Sarebbe, comunque, consigliabile almeno la nomina dell'amministratore e l'apertura del conto corrente quando le parti comuni non sono, ad esempio, solo il tetto e la facciata ma comprendono altri elementi come il parcheggio, l'autoclave, un eventuale muro di contenimento, l'ascensore o il riscaldamento centralizzato che comportano una gestione puntuale e condivisa. Un secondo motivo valido per la nomina di un amministratore e l'apertura del conto corrente è relativo al numero dei condòmini e alla indole litigiosa di alcuni di loro che potrebbero portare all'impossibilità di realizzare opere d'interesse comune, soprattutto se il condominio minimo è composto di soli due condòmini totalmente in disaccordo. Come ricorda una recente sentenza del Tribunale di Vibo Valentia (n. 102 del 16 marzo 2023) nel condominio minimo è necessario che all'assemblea intervengano entrambi i partecipanti e la delibera assembleare sia adottata mediante assenso totalitario. Qualora la delibera sia contrastante o all'assemblea sia intervenuto un solo condomino, sarà necessario ricorrere al tribunale camerale affinché supplisca alla inconcludenza e trascuranza dei comproprietari sostituendosi ad essi.

La ripartizione delle spese nei condòmini minimi

Il condominio minimo ha avuto rilevanza mediatica e operativa, nel bene e nel male, in occasione delle agevolazioni di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio, laddove tale fattispecie ha visto prorogare l'agevolazione sugli interventi edili fino a tutto il 2025, a differenza delle unifamiliari la cui scadenza è stata il 31 dicembre 2023.

Di conseguenza, molti proprietari di questi condòmini minimi hanno attivato le procedure per ottenere le agevolazioni senza dar peso agli innumerevoli adempimenti e alle regole applicabili agli edifici condominiali. A cominciare dalla convocazione delle assemblee che dovevano provvedere alla nomina del condòmino incaricato agli adempimenti, alla modalità di pagamento e alla ripartizione delle spese laddove non esisteva una tabella millesimale di riparto, all'approvazione del contratto d'appalto e così via, tutti adempimenti che fino ad allora non erano mai stati attuati per impropria consuetudine.

A proposito della ripartizione delle spese, una sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno, la n. 32 del 18 gennaio 2021, ha stabilito che qualora manchino le tabelle millesimali, il giudice dovrà anche solo incidentalmente, ossia ai soli fini del giudizio, individuare il valore delle proprietà dei condòmini obbligati al pagamento.

Anche in un condominio minimo, le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della res comune dovranno essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea condominiale. Con riguardo al funzionamento dell'assemblea (costituzione, validità delle delibere, ecc.), nel condominio minimo valgono le stesse regole del condominio ordinario, con i necessari adeguamenti, ad esempio, se il codice civile prescrive la regola della maggioranza per le delibere assembleari, in presenza di due soli condomini sarà indispensabile raggiungere l'unanimità.

Se gli adempimenti descritti sono stati tutti eseguiti, sarebbe bene cominciare a catalogarli e verificare la loro esattezza e completezza in vista dei controlli annunciati dall'amministrazione finanziaria, soprattutto per coloro che non hanno superato i controlli preliminari dei Centri di Assistenza Fiscale (CAF) in occasione della predisposizione delle dichiarazioni dei redditi o delle società di revisione per il controllo preventivo della documentazione prima di una cessione del credito maturato.

Il codice fiscale del condominio minimo e la gestione delle fatture

In generale, per l'emissione delle fatture a carico del condominio è necessario richiedere il codice fiscale.

In caso di condominio minimo, l'Agenzia delle Entrate con la Circolare 3 del 2 marzo 2016 - alla luce di quanto già affermato con la risoluzione n. 74/E del 27 agosto 2015 in cui si è evidenziato che il condominio minimo, sui pagamenti effettuati per avvalersi delle agevolazioni fiscali sugli interventi edilizi sulle parti comuni, non deve effettuare le ritenute ordinariamente previste dal DPR 600 del 1973 visto che su tali pagamenti si applica la sola ritenuta prevista dal decreto legge n. 78 del 2010 effettuata da banche e Poste italiane Spa all'atto dell'accredito del pagamento - ha chiarito che non sia necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto.

In mancanza del codice fiscale del condominio minimo, le fatture relative alle parti comuni devono essere intestate alternativamente:

- a. al condòmino incaricato dall'assemblea;
- b. a tutti i condòmini in base alla quota spettante.

La scelta deriva dal seguente chiarimento dell'Agenzia delle Entrate in una rilevante risposta ad interpello, la n. 809 del 2021, riguardante un condominio minimo di proprietà di due coniugi: "considerato che non è stato richiesto il codice fiscale del condominio minimo, le fatture devono essere emesse nei confronti del condòmino, o di entrambi i condòmini, che effettua, ovvero effettueranno anche i correlati adempimenti".

Inoltre, nella stessa risposta l'Agenzia precisa che le detrazioni spettano anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura nella misura in cui abbia effettivamente sostenuto le spese, a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulti, invece, intestatario dei predetti documenti. E che, ai fini della detrazione è, tuttavia, necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale.

In pratica, nel condominio minimo, le spese per interventi sulle parti comuni potranno essere intestate sia al condòmino incaricato e portate in detrazione dagli altri condòmini pur se pagate dall'incaricato, sia a tutti i condòmini in base alla quota spettante e da loro portate in detrazione pur se da loro pagate e non dall'incaricato.

Le nuove detrazioni in vigore dal 1° gennaio 2025

Da quest'anno cambiano le aliquote di detrazione per gli interventi edilizi. In sostanza, tutte le aliquote esistenti fino al 31 dicembre 2024 sono state condensate nelle seguenti misure:

- al 36% per cento delle spese sostenute nell'anno 2025;
- al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027.

La detrazione sale al 50% per le spese sostenute nell'anno 2025 e al 36% di quelle sostenute negli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Rimane invariata solo l'aliquota relativa agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche che resta al 75% per il solo 2025. Inoltre, per coloro che hanno i requisiti per aderire al superbonus per il 2025, spetta l'aliquota del 65%.

Nell'ambito dei condomini minimi si possono pertanto verificare casi in cui le aliquote non sono le stesse per tutti i condòmini, sia per quanto riguarda le parti comuni sia per quelle private. Caso ricorrente è quello di un edificio bifamiliare dove due fratelli sono proprietari esclusivi dei singoli appartamenti.

Se uno dei due non ha adibito l'appartamento ad abitazione principale, si verifica l'anomalia della detrazione non lineare sulle parti comuni rispetto alle proprietà: sulle quote delle parti comuni delle unità immobiliari su cui insiste l'abitazione principale, pertinenze comprese, spetterà una detrazione del 50% nel 2025 e del 36% nei due anni successivi, mentre sulla quota delle parti comuni dell'appartamento tenuto a disposizione spetterà una detrazione del 36% nel 2025 e del 30% nei due anni successivi. Stesse aliquote si applicheranno sulle spese relative agli interventi sulle parti private.

I nuovi limiti massimi

Da quest'anno bisogna anche tener conto di un ulteriore limite stabilito dal nuovo art. 16-ter del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR). Con questo nuovo articolo sono previsti dei limiti massimi per il calcolo delle detrazioni che partono da un importo base di:

- 14.000 euro per coloro che dichiarano un reddito complessivo superiore a 75.000 euro e fino a 100.000 euro;
- 8.000 euro per coloro che dichiarano un reddito complessivo superiore a 100.001 euro.

Gli importi base sopra indicati devono essere moltiplicati per un coefficiente pari a:

- 0,50, se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico;
- 0,70, se nel nucleo familiare è presente un figlio a carico;
- 0,85, se nel nucleo familiare sono presenti due figli a carico;
- 1, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli a carico, o almeno un figlio a carico con disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992 n. 104.

Pertanto, nel condominio minimo, ma vale anche per i condomini ordinari, la detrazione diventa anche soggettiva e non più legata al solo dato della tipologia dei lavori e dei limiti di spesa ammessi.

A cura di **Dott. Luciano Ficarelli**

Dottore Commercialista

<https://www.professionistiintegrati.net/>

Esperto in bonus edilizi

Abilitato al rilascio del Visto di Conformità

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*