

Anagrafe tributaria e bonus edilizi: nuove specifiche 2026 per le parti comuni

L'Agenzia delle Entrate aggiorna il tracciato delle comunicazioni condominiali recependo le aliquote 36% e 50%, l'informazione sull'abitazione principale e le modifiche al Superbonus

di [Redazione tecnica](#) – 12.02.2026

Con il **provvedimento del 10 febbraio 2026, n. 50559**, l'**Agenzia delle Entrate** ha aggiornato le **specifiche tecniche** delle **comunicazioni all'Anagrafe tributaria** relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali.

L'atto interviene sul tracciato allegato al provvedimento del 27 gennaio 2017, n. 19969, più volte modificato nel corso degli anni, adeguandolo al quadro normativo attuale.

L'aggiornamento, di natura tecnica, incide direttamente sull'operatività degli amministratori di condominio e, più in generale, di tutti i professionisti che gestiscono **interventi edilizi agevolati su parti comuni**, confermando che la gestione delle **detrazioni edilizie** si articola su più livelli: qualificazione dell'intervento, corretta imputazione delle spese, riparto condominiale e trasmissione dei dati all'Anagrafe tributaria.

Anagrafe tributaria e bonus edilizi: il provvedimento del Fisco sulle parti comuni

L'intervento si è reso necessario per modificare le specifiche tecniche approvate con il provvedimento n. 53174 del 21 febbraio 2024, successivamente aggiornate nel gennaio 2025.

In particolare, il provvedimento punta a migliorare la qualità dei dati destinati alla **dichiarazione precompilata** e a recepire le modifiche normative introdotte dalla legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di bilancio 2025), poi confermate per il 2026 dalla legge 30 dicembre 2025, n. 199.

Il punto centrale riguarda la **rimodulazione delle percentuali di detrazione** per le spese sostenute negli anni 2025 e 2026:

- per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica – comprese quelle effettuate sulle parti comuni – la detrazione è stabilita in misura ordinaria al **36%** (30% per il 2027);
- quando l'intervento riguarda un'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** da parte del titolare di un diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, la percentuale è elevata al **50%** (36% per il 2027).

Comunicazioni bonus edilizi: le novità 2026

L'indicazione dell'abitazione principale

La modifica più significativa riguarda l'implementazione del tracciato per consentire agli amministratori di condominio di indicare, in via sperimentale e facoltativa, il requisito dell'**abitazione principale** dell'unità immobiliare.

L'informazione può essere trasmessa all'Agenzia delle Entrate solo se il condòmino l'ha comunicata all'amministratore entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa. Per il primo anno di applicazione, ossia il periodo d'imposta 2025, la trasmissione di tale informazione resta comunque **facoltativa**.

Si introduce così un elemento ulteriore nella gestione delle comunicazioni condominiali: accanto ai dati oggettivi relativi all'intervento e all'ammontare della spesa, entra nel flusso informativo una condizione soggettiva del contribuente che incide direttamente sull'aliquota spettante.

Eliminazione del bonus verde e aggiornamento delle tipologie di intervento

Il provvedimento interviene anche sul contenuto oggettivo delle comunicazioni:

- è stato rimosso il riferimento al **bonus verde**, in quanto la relativa detrazione non è stata prorogata;

- è stato invece inserito l'intervento di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione, per il quale non opera la riduzione dell'aliquota e resta ferma la detrazione al **50%**.

Superbonus: aggiornamento delle aliquote

Infine, il provvedimento recepisce anche l'evoluzione del **Superbonus**. Nel tracciato è stata indicata l'aliquota applicabile alle spese sostenute nel 2025, pari al **65%** in misura ordinaria e al **110%** al ricorrere delle condizioni previste dalla normativa vigente.

L'aggiornamento è funzionale alla coerenza tra dati trasmessi e disciplina sostanziale, in un contesto in cui le percentuali sono progressivamente decresciute in funzione dell'anno di sostenimento della spesa.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*