Comunicazione delle spese condominiali entro il 16 marzo 2026

Nota Redazionale

Scade il **16 marzo 2026** il termine entro il quale gli amministratori di condominio dovranno trasmettere all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle spese sostenute nel 2025 per interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali. L'adempimento riguarda, tra l'altro, le spese per lavori di recupero edilizio, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, superbonus, eliminazione delle barriere architettoniche e bonus mobili, affinché dette spese confluiscano nella dichiarazione dei redditi precompilata dei singoli condomini, ai sensi dell'art. 2 del DM 1° dicembre 2016 e dell'art. 16-*bis*, commi 4 e 5, del DL 124/2019.

Sul piano operativo, con il **Provvedimento n. 50559/2026 del 10 febbraio 2026** l'Agenzia delle Entrate ha aggiornato le specifiche tecniche per la comunicazione all'Anagrafe tributaria dei dati relativi a detti interventi. L'aggiornamento si inserisce nel solco delle modifiche già apportate negli anni precedenti al provvedimento originario del 27 gennaio 2017, n. 19969, ed è finalizzato ad adeguare il tracciato telematico alle novità normative introdotte dalla nuova Legge di bilancio. Tale intervento si è reso necessario per consentire una compilazione sempre più completa e coerente della dichiarazione precompilata e per recepire le modifiche normative introdotte dalla legge 30 dicembre 2024, n. 207, le cui percentuali sono state confermate anche per il 2026 dalla legge 30 dicembre 2025, n. 199.

L'obbligo di trasmissione dei dati non sussiste qualora, con riferimento a tutte le spese sostenute nel 2025 per interventi sulle parti comuni, i condòmini abbiano optato esclusivamente per la cessione del credito o per lo sconto in fattura in luogo della detrazione diretta, secondo quanto previsto dall'art. 121 del DL 34/2020 e dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2024 n. 53174.

Un ulteriore chiarimento attiene al cosiddetto "condominio minimo", composto da non più di otto condòmini e non obbligato, ai sensi dell'art. 1129 c.c., alla nomina di un amministratore. Le FAQ dell'Agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2025 hanno precisato che, qualora sia stato nominato un amministratore, lo stesso è tenuto a effettuare la comunicazione entro il 16 marzo 2026 regolarmente; in assenza di un amministratore, invece, non è previsto alcun obbligo di trasmissione dei dati all'Anagrafe tributaria da parte dei condòmini.

Posto che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2027 relative a interventi sulle parti comuni, le aliquote del bonus casa, del sismabonus e dell'ecobonus risultano allineate. In particolare, per le spese sostenute nel 2025 e nel 2026 l'agevolazione

può essere riconosciuta nella misura del 36% oppure del 50%, mentre per quelle sostenute nel 2027 le percentuali previste sono del 36% o del 30%. La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8 del 19 giugno 2025 ha chiarito che, in caso di interventi sulle parti comuni, l'aliquota maggiorata si applica alla quota di spesa imputata al singolo condòmino a condizione che questi sia proprietario o titolare di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare destinata ad abitazione principale, requisito che deve sussistere all'inizio dei lavori. Di conseguenza, per le spese sostenute nel 2025 e nel 2026 la detrazione nella misura del 50% – sia con riferimento al bonus casa di cui all'art. 16-*bis* del TUIR sia all'ecobonus e al sismabonus disciplinati dagli artt. 14 e 16 del DL 63/2013 – spetta solo se il condòmino (o l'unico proprietario) risulta titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile all'avvio dei lavori e destina l'unità ad abitazione principale al termine dell'intervento. In mancanza di tali presupposti, si applica l'aliquota ordinaria del 36%, valida anche per i soggetti diversi dalle persone fisiche, nonché per i familiari conviventi o per i detentori dell'immobile.

Tra le novità di carattere operativo figura infine l'introduzione, nel tracciato telematico da trasmettere all'Agenzia delle Entrate, del campo "Flag abitazione principale", che consente di indicare se l'unità immobiliare cui è riferita la spesa sia o meno destinata ad abitazione principale, informazione necessaria per l'eventuale applicazione dell'aliquota maggiorata. Come indicato nella bozza delle istruzioni, nonché ribadito dall'Agenzia nel corso della videoconferenza del 26 gennaio 2026, "la compilazione del campo è subordinata alla disponibilità da parte dell'amministratore di condominio dell'informazione". Se tale dato non è noto, il campo può essere lasciato vuoto, nel caso in cui sia disponibile, invece, occorre indicare "1" se l'unità è adibita ad abitazione principale dal soggetto cui è attribuita la spesa, oppure "0" in caso contrario.