



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

DICHIARAZIONE PRECOMPILATA: CONDOMINI MINIMI ESENTI DALL'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE BONUS EDILIZI

Publicato il 4 Marzo 2025 di Sabatino Pizzano



Entro il 17 marzo 2025 gli amministratori di condominio dovranno trasmettere all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle spese per interventi edilizi sulle parti comuni che beneficiano di detrazioni fiscali. Tuttavia, l'obbligo di comunicazione non si applica ai condomini minimi privi di amministratore nominato. L'Agenzia delle Entrate, con una recente FAQ del 21 febbraio 2025, ha chiarito i contorni di questa esenzione, fornendo indicazioni operative fondamentali per la corretta gestione degli adempimenti fiscali.

Quadro normativo di riferimento

La comunicazione dei dati relativi ai bonus edilizi si inserisce nel più ampio contesto delle disposizioni previste dal D.lgs. 175/2014, in particolare dall'articolo 3 comma 5-bis. Tale norma stabilisce l'obbligo di trasmissione telematica dei dati relativi alle spese per interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica e acquisto di mobili ed elettrodomestici, finalizzato alla predisposizione delle dichiarazioni precompilate.

Il termine per l'adempimento, fissato ordinariamente al 16 marzo di ogni anno, slitterà nel 2025 al 17 marzo, poiché il 16 cade di domenica. **La mancata o errata trasmissione dei dati comporta una sanzione amministrativa di 100 euro per ogni comunicazione**, con possibilità di correzione entro cinque giorni senza incorrere in penalità. Questa previsione deroga al regime sanzionatorio generale previsto dall'art. 12 del D.lgs. 472/1997, che avrebbe comportato sanzioni ben più gravose fino a 50.000 euro.

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 53174/2024 ha peraltro precisato che, sebbene non esistano soglie minime per la trasmissione dei dati, la questione assume particolare rilevanza per i cosiddetti "condomini minimi".

Definizione di condominio minimo e criteri di individuazione

Ma cosa si intende esattamente per condominio minimo? La giurisprudenza e la prassi amministrativa hanno identificato come tale il condominio composto da un numero limitato di unità immobiliari e di proprietari. Più precisamente, secondo l'interpretazione consolidata dell'art. 1129 del Codice Civile, si tratta di edifici in cui:

- Il numero dei condomini è inferiore a otto unità;
- Non è obbligatoria la nomina di un amministratore.

Il condominio minimo è pertanto una figura giuridica particolare, in cui la gestione delle parti comuni avviene tipicamente in forma diretta e semplificata da parte dei proprietari, senza necessità di formalizzare la nomina di un amministratore professionale. Questa caratteristica risulta determinante ai fini dell'esenzione dall'obbligo comunicativo in esame.

Esenzione dall'obbligo di comunicazione: presupposti e ambito

La FAQ dell'Agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2025 ha chiarito definitivamente la posizione dei condomini minimi rispetto all'obbligo di comunicazione dei dati relativi ai bonus edilizi da inserire nelle dichiarazioni precompilate. In particolare, **i condomini minimi privi di amministratore sono esonerati dall'invio della comunicazione** all'anagrafe tributaria, anche quando gli interventi riguardano l'efficientamento energetico o la ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio.

Questo esonero trova la sua ratio nella semplificazione degli adempimenti per strutture condominiali di dimensioni ridotte, prive di una gestione professionale. L'assenza di un amministratore nominato diventa quindi il requisito fondamentale per beneficiare dell'esenzione, indipendentemente dalla tipologia di intervento realizzato sulle parti comuni.

È importante sottolineare che questa esenzione non si applica automaticamente a tutti i piccoli condomini, ma solo a quelli che

effettivamente non hanno provveduto alla nomina di un amministratore. **Un condominio composto da meno di otto unità che abbia comunque nominato un amministratore rimarrà soggetto all'obbligo comunicativo.**

Opzione per la cessione del credito: implicazioni pratiche

Un elemento di particolare interesse riguarda i condomini che hanno optato per la cessione o lo sconto sul corrispettivo dei bonus, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione. L'Agenzia ha precisato che, in questo caso, **tutti i condomini, nessuno escluso, anche quelli minimi, sono esonerati dall'obbligo di comunicazione** dei dati relativi agli interventi.

Questo chiarimento risulta particolarmente significativo poiché semplifica notevolmente gli adempimenti per i piccoli condomini che abbiano scelto meccanismi alternativi alla detrazione diretta. La logica è quella di evitare duplicazioni comunicative, considerando che le informazioni relative alla cessione del credito sono già in possesso dell'Amministrazione finanziaria attraverso altri canali.

Gestione dei pagamenti e compilazione delle dichiarazioni

Per quanto concerne le modalità di compilazione delle dichiarazioni precompilate in relazione alle spese condominiali, l'Agenzia ha fornito indicazioni precise distinguendo tra:

- Quote pagate entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento (da inserire nella dichiarazione precompilata);
- Quote pagate parzialmente o non corrisposte entro tale data (da indicare solo nel foglio informativo).

Questa distinzione risulta cruciale per la corretta gestione fiscale delle spese condominiali, soprattutto in assenza di un amministratore che centralizzi la raccolta dei dati. Nel caso dei condomini minimi, quindi, **la responsabilità della corretta dichiarazione ricade sui singoli proprietari**, i quali dovranno conservare adeguata documentazione degli interventi e dei pagamenti effettuati.

È importante sottolineare che il contribuente mantiene comunque la facoltà di modificare i dati precompilati in sede di presentazione della dichiarazione, aggiungendo ulteriori spese sostenute o correggendo eventuali imprecisioni.

Comunicazione del soggetto beneficiario della spesa

Un ulteriore chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate riguarda l'individuazione del soggetto a cui attribuire la spesa sostenuta per gli interventi sulle parti comuni. In linea generale, l'amministratore deve comunicare il soggetto indicato dal proprietario o, in assenza di precise indicazioni, il proprietario dell'unità immobiliare.

Nei condomini minimi privi di amministratore, questa problematica si risolve automaticamente grazie all'esenzione dall'obbligo comunicativo. Ciascun proprietario potrà quindi gestire autonomamente la propria posizione fiscale, riportando nella dichiarazione dei redditi le spese effettivamente sostenute per la propria quota di partecipazione agli interventi comuni.

Esempi pratici di applicazione della normativa

Per comprendere meglio la portata delle disposizioni esaminate, può essere utile analizzare alcuni esempi concreti:

Esempio 1: Condominio con sei unità senza amministratore - Un edificio composto da sei appartamenti di proprietà di sei diversi soggetti, senza amministratore nominato, ha eseguito nel 2024 interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni per 60.000 euro, ripartiti in quote uguali. In questo caso, il condominio è esonerato dall'invio della comunicazione all'anagrafe tributaria. Ciascun

proprietario indicherà nella propria dichiarazione dei redditi la quota di 10.000 euro, conservando la relativa documentazione.

Esempio 2: Condominio con cinque unità con amministratore nominato - Un edificio con cinque unità i cui proprietari hanno volontariamente nominato un amministratore ha realizzato interventi di ristrutturazione sulle parti comuni. In questo caso, nonostante si tratti di un condominio minimo per dimensioni, l'obbligo di comunicazione dei dati persiste e spetta all'amministratore effettuare la trasmissione entro il 17 marzo.

Esempio 3: Condominio con cessione del credito - Un condominio di dodici unità che ha optato per la cessione del credito per interventi di riqualificazione energetica è esonerato dall'obbligo di comunicazione, indipendentemente dalle dimensioni e dalla presenza di un amministratore.

IN SINTESI

Quali sono le principali novità introdotte dalla normativa fiscale sui bonus edilizi per i condomini minimi? Entro il 17 marzo 2025, gli amministratori di condominio dovranno trasmettere all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle spese per interventi edilizi sulle parti comuni che beneficiano di detrazioni fiscali. Tuttavia, i condomini minimi privi di amministratore nominato sono esonerati da questo obbligo.

Qual è il quadro normativo di riferimento per l'obbligo di comunicazione? La normativa si inserisce nel contesto del D.lgs. 175/2014, articolo 3 comma 5-bis, che prevede la trasmissione telematica dei dati sulle spese per ristrutturazioni, riqualificazione energetica e acquisto di mobili ed elettrodomestici per la predisposizione delle dichiarazioni precompilate. La mancata trasmissione comporta una sanzione di 100 euro per ogni comunicazione errata o omessa, con possibilità di correzione entro cinque giorni senza penalità.

Cosa si intende per condominio minimo e quali sono i criteri per la sua individuazione? Il condominio minimo è un edificio con meno di otto unità immobiliari, in cui non è obbligatoria la nomina di un amministratore. La gestione delle parti comuni avviene direttamente tra i proprietari, senza necessità di un amministratore professionale.

In quali casi i condomini minimi sono esonerati dall'obbligo di comunicazione? Secondo la FAQ del 21 febbraio 2025 dell'Agenzia delle Entrate, i condomini minimi privi di amministratore non sono tenuti a inviare la comunicazione relativa ai bonus edilizi, indipendentemente dalla tipologia di intervento realizzato. L'esenzione non si applica ai condomini minimi che abbiano comunque nominato un amministratore.

Quali sono le implicazioni per i condomini che hanno optato per la cessione del credito? Tutti i condomini, compresi quelli minimi, sono esonerati dall'obbligo di comunicazione nel caso abbiano scelto la cessione del credito o lo sconto in fattura, poiché i dati sono già in possesso dell'Agenzia delle Entrate attraverso altri canali.

Come devono essere gestiti i pagamenti e la compilazione delle dichiarazioni? Le spese condominiali devono essere inserite nella dichiarazione precompilata solo se pagate entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento. Le quote non ancora versate saranno indicate solo nel foglio informativo. Nei condomini minimi, la responsabilità della dichiarazione ricade sui singoli proprietari.

Chi deve essere indicato come beneficiario della spesa nei condomini minimi? In assenza di un amministratore, ciascun proprietario gestisce autonomamente la propria posizione fiscale e riporta nella dichiarazione dei redditi le spese sostenute per la propria quota di partecipazione agli interventi comuni.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA