



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna

Oggetto:– Detrazioni fiscali 2025 per lavori condominiali (Circolare Agenzia delle Entrate n. 8/E del 19/06/2025)

Con la presente siamo a informarVi che, in merito agli interventi edilizi eseguiti o programmati sulle parti comuni di un edificio, l'Agenzia delle Entrate – con la Circolare n. 8/E del 19 giugno 2025 – ha fornito chiarimenti ufficiali sulle modalità di accesso alle detrazioni fiscali per l'anno 2025.

Aliquote di detrazione previste:

- Aliquota base del 36%, applicabile a tutti i contribuenti, per gli interventi di ristrutturazione.
- Aliquota maggiorata del 50%, riservata esclusivamente ai contribuenti che soddisfano entrambi i seguenti requisiti: risultano proprietari (o titolari di altro diritto reale di godimento: usufrutto, uso, abitazione, nuda proprietà) dell'unità immobiliare, destinano l'unità immobiliare a propria abitazione principale.

Applicazione della detrazione sulle parti comuni

La Circolare ha chiarito che, anche per i lavori eseguiti su parti comuni dell'edificio, la detrazione può essere ripartita in misura differenziata tra i condòmini, secondo i seguenti criteri:

- 50% di detrazione: per il condòmino proprietario (o titolare di diritto reale) che utilizza l'unità abitativa come abitazione principale.
- 36% di detrazione: per tutti gli altri casi (proprietari non residenti, affittuari, comodatari, conviventi del proprietario, ecc.).

Altre precisazioni utili

Chi acquista e ristruttura un immobile, anche se al momento dei lavori non vi ha ancora stabilito la propria residenza, potrà beneficiare del 50% di detrazione, purché l'immobile diventi abitazione principale al termine dei lavori. I conviventi del proprietario, locatari o comodatari che sostengano spese, hanno comunque accesso alla detrazione, ma nella misura del 36%.

Per quanto attiene ai compiti dell'Amministratore di condominio conseguenti a tali nuove disposizioni, in attesa di eventuali diversi dettati normativi, si ritiene plausibile che in assenza di specifica richiesta (da effettuarsi entro il 31 dicembre di ogni anno in tempo utile per la notifica alla



1970

Via Parigi, 13-15
40122 – BOLOGNA
Tel. 051.228517
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Bologna

Agenzia delle Entrate da parte dell'Amministratore) il proprietario debba attestare il possesso dei requisiti utili alla detrazione di maggior favore in quanto residenti prima casa, in modo da consentire all'Amministratore la notifica alla AE prodromica all'inserimento nella dichiarazione fiscale precompilata del singolo contribuente. Vale comunque la pena ricordare che il proprietario che ravveda nelle dichiarazioni dei redditi precompilate, difformità rispetto al proprio stato effettivo, possa comunque procedere alla relativa rettifica in sede di presentazione.

Si evidenzia infine che la presente disposizione appare così come al momento declinata, in totale spregio dell'operatore dell'Amministratore di condominio, sottoponendolo gioco forza a un indubbio impatto contabile ed organizzativo molto elevato almeno per i primi anni di applicazione.

Si auspica quindi una dovuta attenta riflessione da parte della stessa Agenzia Entrate per consentire le conseguenti più precise indicazioni che siamo certi perverranno a breve dal nostro Centro Studi Nazionale.

Cordiali saluti,

IL DIRETTORE CENTRO STUDIO ANACI BOLOGNA
Geom. Gian Luca Samoggia

Allegati: circolare AGE 8E/19.6.25

Bologna 20/06/2025



1970

Via Parigi, 13-15
40122 – BOLOGNA
Tel. 051.228517
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita IVA: 04255500375



1974