

NORME E TRIBUTI | Il Sole 24 Ore | 13/05/2026 |

Nel 730 precompilato attenzione ai bonus casa per i lavori in condominio

La precompilata taglia i bonus casa collegati alle ristrutturazioni condominiali, al 36 per cento. Anche per coloro che abbiano i requisiti per ottenere il 50%: cioè, proprietà (o altro diritto reale) e residenza all'interno dell'immobile. Non accadrà sempre, perché in qualche caso faranno fede le comunicazioni degli amministratori, ma molto spesso. Per questo motivo, bisognerà prestare attenzione ai contenuti del 730 che, a partire da domani, potrà essere accettato, modificato e inviato all'agenzia delle Entrate.

A illustrare gli impatti che le novità per i bonus casa in vigore a partire dal 2025 hanno sui dati condominiali è una Faq delle Entrate. Che parte da un quesito che sarà, probabilmente, ricorrente: perché, anche se avevo diritto al 50% sui lavori condominiali, nella precompilata trovo il 36 per cento? Sul punto, bisogna ricordare che le detrazioni per interventi sulle parti comuni seguono il destino della proprietà privata: in estrema sintesi, se è prima casa, lo sconto fiscale è al 50%, per gli altri immobili c'è il 36.

L'Agenzia, però, non è a conoscenza di questo dato. A meno che non le sia stato comunicato dall'amministratore di condominio. Su questo punto, però, c'è un problema di tempi, che in questa stagione dichiarativa sono particolarmente stretti. A inizio febbraio, il 10 per l'esattezza, l'agenzia delle Entrate ha aggiornato le specifiche tecniche sulla comunicazione che gli amministratori inviano ogni anno sulle spese detraibili (Prot. n. 50559/2026). E qui ha previsto la possibilità (non l'obbligo per il primo anno) di inviare i dati relativi all'abitazione principale, individuando il requisito principale per ottenere il 50 per cento.

Visti i tempi strettissimi, questi dati non andavano trasmessi per forza. Ma solo «qualora il condomino» abbia comunicato le informazioni «all'amministratore di condominio entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa». In sostanza, per il 2025 la comunicazione andava fatta entro la fine dell'anno scorso all'amministratore.

Il problema sta nel fatto che, trattandosi di un nuovo adempimento, diventato pienamente operativo solo a febbraio 2026, non tutto gli amministratori si sono attivati, solo sulla base della norma, entro la fine del 2025. Così, ora la Faq dice che «qualora il condomino non l'abbia comunicato, l'amministratore indicherà

di non disporre del suddetto dato». In mancanza di tale informazione, in fase di precompilazione, «l'agenzia delle Entrate attribuisce cautelativamente la detrazione nella misura ordinaria, con la possibilità per il contribuente di modificare la propria dichiarazione qualora sia in possesso dei requisiti previsti per fruire della percentuale maggiorata».

Se non è stato comunicato il dato, allora, i lavori saranno tutti scontati al 36 per cento. Chi ha i requisiti per avere il 50%, dovrà attivarsi per modificare il 730. E, trattandosi del primo anno della comunicazione, sarà certamente questa la situazione più frequente. Anche perché potrebbe addirittura accadere che, nonostante la comunicazione dell'amministratore di condominio, i lavori siano comunque scontati al 36%: la trasmissione di questo dato è nuova e richiede senza dubbio un periodo di affinamento. E un'attenzione particolare da parte dei contribuenti.

Abbonati per leggere Il Sole 24 Ore

Per poter sfogliare questo e gli altri articoli di Il Sole 24 Ore scarica l'applicazione sul tuo smartphone o sul tuo tablet dallo store