



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

DETRAZIONE LAVORI CONDOMINIALI: TRA ERRORI PROCEDURALI E RECUPERO DELLE RITENUTE

Pubblicato il 30 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano



Quando si tratta di lavori edilizi nelle parti comuni condominiali, la gestione dei pagamenti presenta alcune specificità che - nella prassi applicativa - generano frequenti perplessità. Il tema dei bonifici "parlanti" e delle relative ritenute d'acconto costituisce uno degli aspetti più delicati dell'intera procedura, soprattutto quando si verificano errori nella fase di versamento delle quote individuali.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/05/Articoli-audio.ogg>

La procedura standard nei condomini

L'amministratore di condominio (o, nei condomini minimi, il condomino incaricato) rappresenta il soggetto deputato ad effettuare i pagamenti verso le imprese. Questo vale naturalmente dopo aver raccolto la provvista finanziaria dai singoli partecipanti. È una prassi consolidata, ma che - come spesso accade - nasconde alcune insidie operative.

La normativa in materia di detrazioni IRPEF per il recupero edilizio, disciplinata dall'articolo 16-bis del TUIR, subordina l'accesso ai benefici al rispetto di specifiche condizioni procedurali. In particolare, per gli interventi sulle parti comuni dei condomini residenziali, è necessario che il condominio risulti intestatario delle fatture e che adempia, tramite l'amministratore o uno dei condomini, a tutti gli obblighi normativi - compresa la richiesta del codice fiscale.

Le circolari dell'Agenzia delle Entrate (n. 3/2016, n. 28/2022 e n. 17/2023) hanno chiarito questi aspetti, consolidando un orientamento ormai pacifico nella giurisprudenza amministrativa.

Requisiti tecnici del bonifico agevolato

Il decreto ministeriale 41/98 (articolo 1, comma 3) e il successivo DM 6 agosto 2020 stabiliscono che le persone fisiche, quando sostengono spese agevolate al di fuori dell'esercizio d'impresa, devono utilizzare bonifici bancari o postali contenenti specifiche informazioni:

- numero e data della fattura;
- causale del versamento;
- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- partita IVA o codice fiscale del destinatario del bonifico.

Sono escluse da questo obbligo soltanto alcune tipologie di spese: oneri di urbanizzazione, imposta di bollo, diritti per concessioni e autorizzazioni, TOSAP. La risoluzione ministeriale n. 69270/1999 e la successiva risposta n. 229/2009 hanno precisato questi aspetti.

La specificità dei condomini minimi

Nei condomini fino a 8 unità - i cosiddetti "condomini minimi" - l'assenza dell'obbligo di nomina dell'amministratore (ex articolo 1129 c.c.) comporta che il bonifico debba recare il codice fiscale del condomino che provvede al pagamento per conto degli altri. È una soluzione pratica che talvolta genera confusione nella fase applicativa.

Il meccanismo della ritenuta d'acconto

Sui bonifici "parlanti" si applica la ritenuta d'acconto prevista dall'articolo 25 del decreto-legge 78/2010. L'aliquota - attualmente fissata all'11% dal 1° marzo 2024 (in precedenza era l'8%) - viene trattenuta al momento dell'effettuazione del bonifico.

Per la fruizione della detrazione fiscale negli interventi condominiali rileva esclusivamente il momento del bonifico da parte dell'amministratore, a prescindere da quando i singoli condomini abbiano versato le rispettive quote al condominio. Questo principio, ribadito dalle circolari n. 28/2022 e n. 17/2023, assume particolare rilevanza nella determinazione dell'anno di competenza fiscale.

L'errore del condomino e le sue conseguenze

Nella casistica comune si verifica talvolta che il singolo condomino utilizzi erroneamente il bonifico "parlante" per versare la propria quota al condominio. Questo comportamento - seppur comprensibile dal punto di vista del contribuente - determina l'applicazione indebita della ritenuta d'acconto in capo al condominio stesso.

La problematica non è di poco conto: il condominio si trova infatti a subire una trattenuta su somme che, nella sostanza, rappresentano semplici versamenti di quote condominiali e non pagamenti verso fornitori per prestazioni agevolabili.

La via del rimborso

Nell'esperienza applicativa, quando si verifica questo errore procedurale, l'unica strada percorribile per il condominio sembra essere quella di presentare istanza di rimborso secondo quanto previsto dall'articolo 38 del DPR 602/73.

La risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 46/2011, pur riferendosi a una fattispecie diversa, conferma l'orientamento secondo cui è possibile recuperare ritenute d'acconto applicate impropriamente attraverso la procedura di rimborso.

È opportuno notare che, dal punto di vista pratico, l'importo della ritenuta dovrà essere nuovamente corrisposto dal condomino al condominio. Quest'ultimo, a sua volta, provvederà alla restituzione solo dopo aver ottenuto il rimborso dall'amministrazione finanziaria.

Considerazioni operative

La gestione di queste situazioni richiede particolare attenzione da parte degli amministratori condominiali. Nella pratica professionale si osserva come sia fondamentale informare preventivamente i condomini sulle modalità corrette di pagamento, specificando che i versamenti delle quote al condominio devono avvenire tramite bonifico ordinario.

La circolare n. 3/2016 dell'Agenzia delle Entrate ha del resto chiarito che i singoli condomini non devono utilizzare il bonifico "parlante" per i versamenti al condominio, proprio per evitare l'applicazione impropria della ritenuta d'acconto.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA