STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

NUOVE ALIQUOTE PER I BONUS EDILIZI: COME CAMBIA IL RECUPERO SPESE NEI CONDOMÌNI

Pubblicato il21 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano

La recente proroga delle agevolazioni fiscali destinate al recupero edilizio e all'efficientamento energetico, introdotta dalla **Legge n. 207 del 2024**, ha esteso di tre anni i benefici fiscali noti come bonus casa, ecobonus e sismabonus. Allo stesso tempo, ha introdotto un meccanismo di **aliquote differenziate** che, a partire dal 1° gennaio 2025, incide sulle spese sostenute dai proprietari e dai titolari di diritti reali di godimento, nonché su coloro che detengono l'immobile con diversa forma. Questa novità diventa ancora più delicata quando si tratta di **parti comuni** in condominio, perché l'aliquota effettiva può variare da condomino a condomino in funzione del titolo di possesso e della destinazione dell'unità abitativa.

Proroghe e struttura delle detrazioni

Il **bonus casa** disciplinato all'**articolo 16-bis del TUIR**, insieme all'**ecobonus** e al **sismabonus** regolati dagli **articoli 14 e 16 del Decreto Legge n. 63 del 2013**, è stato prorogato fino al 31 dicembre 2027, ma con aliquote variabili a seconda dell'anno di sostenimento della spesa. Per chi effettua i lavori entro il periodo d'imposta 2025, la detrazione base ammonta al **36%**; se l'unità immobiliare appartiene a un proprietario (o altro titolare di diritto reale) che la utilizza come **abitazione principale**, la percentuale sale al **50%**. Negli anni successivi, vale a dire per le spese sostenute dal 2026 al 2027, la misura si riduce rispettivamente al **30%** in assenza dei requisiti e al **36%** qualora siano soddisfatti entrambi i presupposti.

L'**aliquota più alta** spetta solo a chi possiede l'immobile e al contempo lo destina a prima casa. In tutti gli altri casi, compresi gli usufruttuari che affittano a terzi o i conduttori che non sono proprietari, rimane applicabile l'aliquota base. Questo principio vale per ogni fattispecie di intervento: dalle manutenzioni ordinarie sulle parti comuni alla ristrutturazione straordinaria, fino agli interventi di risparmio energetico e messa in sicurezza antisismica.

Riflessi pratici sui condomìni

Le opere di miglioramento e manutenzione riguardanti le aree comuni di un edificio, come facciate, tetti, scale, cortili e impianti centralizzati, rientrano pienamente nel perimetro dei bonus edilizi prorogati. In questi frangenti, però, diventa cruciale stabilire, per ciascun condomino, **quale aliquota** si possa applicare. Il criterio di base per la ripartizione delle spese fa riferimento alle tabelle millesimali o, in casi specifici, ad accordi assembleari nel rispetto degli **articoli 1123 e seguenti del codice civile**. Tuttavia, una volta diviso il costo globale, ogni condomino deve valutare in modo individuale se ha diritto alla maggiorazione. Se la propria quota di spesa è stata sostenuta da un soggetto che possiede l'unità immobiliare con diritto di proprietà (o reale di godimento) e la utilizza come abitazione principale, l'aliquota più alta potrà essere rivendicata in dichiarazione dei redditi. In mancanza anche di uno solo di questi requisiti, occorre adeguarsi alla detrazione di base.

Va tenuto presente che la presenza di **più unità immobiliari** in capo a un unico proprietario all'interno di uno stesso stabile non annulla la nozione di "parti comuni". Anche in tali scenari, infatti, i benefici fiscali risultano condizionati dalla singola destinazione d'uso di ciascuna porzione e dal titolo di possesso del soggetto interessato.

Ruolo dell'amministratore di condominio

L'amministratore, in qualità di figura incaricata di gestire la contabilità condominiale e di comunicare all'**Anagrafe tributaria** i dati dei beneficiari, deve prestare particolare attenzione a raccogliere e conservare la documentazione adeguata. Occorre che ogni partecipante al condominio fornisca una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, mediante la quale attesta se l'unità immobiliare sia destinata a prima casa o meno e specifica il titolo di possesso (proprietà, usufrutto, ecc.).

In base a queste informazioni, l'amministratore compila la certificazione annuale delle spese, indicandovi la quota parte di

competenza e la relativa aliquota di detrazione a cui il singolo contribuente può accedere.

Esempio pratico

Immaginiamo un palazzo con quattro unità abitative possedute da soggetti diversi. Le spese di rifacimento del tetto ammontano a 120.000 euro in totale e vengono suddivise in parti uguali. Serena è proprietaria del suo appartamento e vi risiede stabilmente, Edoardo è conduttore in locazione, Lucia è nuda proprietaria dell'alloggio mentre la madre ne è usufruttuaria e ci vive, Alessandro è proprietario ma ha concesso in affitto la sua unità a uno studente universitario. Dopo avere ripartito l'onere economico, Serena, in quanto titolare e residente, ha diritto alla **percentuale più alta**.

Edoardo, nonostante utilizzi la casa come principale, non è proprietario né usufruttuario e quindi si ferma all'**aliquota base**. Lucia, essendo nuda proprietaria, non può beneficiare appieno dell'aliquota maggiorata, ma l'usufruttuaria (la madre) potrebbe rivendicarne una parte, se risulta che la spesa sia stata sostenuta direttamente da lei, in virtù della destinazione a propria abitazione. Alessandro, pur essendo proprietario, non usa l'immobile come dimora principale, di conseguenza non beneficia dell'aliquota più alta.

Implicazioni operative

Questa gestione differenziata richiede un certo sforzo amministrativo, perché non è sufficiente suddividere la spesa complessiva tra i condomini in base ai millesimi. È necessario stabilire la **qualifica soggettiva** di chi paga e l'**uso effettivo** dell'unità. L'amministratore di condominio, per tutelarsi e per fornire dati veritieri all'Agenzia delle Entrate, deve registrare con precisione tutte le situazioni individuali.

Ciò include la verifica di contratti di usufrutto, l'eventuale presenza di locazioni o sublocazioni, la raccolta di dichiarazioni sostitutive e la conservazione dei relativi documenti giustificativi. Solo così si riducono i rischi di contestazioni future e si garantisce che ogni contribuente possa inserire i dati corretti in dichiarazione.

In pillole	
Proroga Bonus Edilizi	- Legge n. 207/2024 proroga fino al 31/12/2027 - Bonus casa, ecobonus e sismabonus confermati
Aliquote di Detrazione	- 2025: 36% (base), 50% (abitazione principale) - 2026-2027: 30% (base), 36% (abitazione principale)
Criteri di Applicazione	- Aliquota legata a titolo di possesso - Destinazione immobile come discrimine

In pillole	
Esempio pratico	Condominio con 3 unità: - Tizio: aliquota maggiorata (proprietario, abitazione principale) - Caio: aliquota base (conduttore) - Sempronio: aliquota base (usufruttuario, immobile locato)
Condominio: Criteri di Ripartizione	- Riferimento a tabelle millesimali - Valutazione individuale per ogni condomino
Ruolo dell'Amministratore	- Raccogliere dichiarazioni sostitutive - Certificare spese e aliquote per ogni condomino
Casi Particolari	- Più unità di un unico proprietario - Valutazione specifica per ogni unità immobiliare

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA