

GESTIONE SPESA CON DETRAZIONE IRPEF

Di seguito i controlli da eseguire per la predisposizione del file delle detrazioni da inviare all'Agenzia delle Entrate e la dichiarazione da inviare ai condòmini.

Accertarsi di aver aggiornato il gestionale DOMUS ultima versione disponibile.

NOVITA' 2026 Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, sono attualmente previsti percentuali di detrazione e limiti massimi di spesa di seguito specificati. [> Guarda il Video Pillola](#)

Spese sostenute nell'anno 2025 (link Agenzia Entrate):

- detrazione del **50%** (con limite massimo di spesa agevolabile di **96.000 euro**), per interventi effettuati sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità stessa
- **detrazione del 36%** (con limite massimo di spesa agevolabile di **96.000 euro**) negli altri casi in cui spetta l'agevolazione.

Per avere un elenco dei lavori con detrazione da controllare e predisporre per l'invio all'Agenzia delle Entrate eseguire dal menu [Fiscale Stampe di controllo quadri Brogliaccio lavori con detrazione](#).

FASE 1 CONTROLLO DATI PRESENTI IN ARCHIVIO [> GUARDA IL VIDEO PILLOLA](#)

Archivi Condominio Lavori con detrazione imposta: verificare che sia presente il codice lavoro correttamente abbinato alla tipologia lavoro indicate dall'Agenzia delle Entrate.

Archivi Partecipanti Anagrafica partecipanti: verificare di aver inserito i codici fiscali dei partecipanti aventi diritto alla detrazione.

Archivi Voci di spese Anagrafica sottoconti: verificare che il codice lavoro sia abbinato ai sottoconti relativi alle spese che possono usufruire della detrazione.

Archivi Unità immobiliari Caricamento dati catastali principali: verificare che siano presenti i dati catastali in tutte le unità.

NOTA BENE - Se due unità hanno lo stesso dato catastale in preparazione del file le quote delle due unità vengono sommate su una.

Archivi Condominio Colonne spese personali: nel caso i lavori con detrazione eseguiti, abbiamo una parte privata assegnata attraverso la registrazione di spese personali, causale IA, occorre abbinare il codice lavoro alla colonna spese personali utilizzata.

NOTA BENE - Nel caso i lavori con detrazione eseguiti, abbiamo una parte privata consigliamo di utilizzare una tabella dove inserire i valori delle spese individuali.

Archivi Partecipanti Tabella componenti famiglia partecipante: verificare se collegate le persone che hanno un titolo di proprietà sull'unità immobiliare.

NOTA BENE - Nel caso le persone che detraggono sono diverse da quelle presenti in Tabella componenti famiglia partecipante, le eccezioni si devono inserire in **Unità immobiliari Percentuali lavori con detrazione non standard**.

Gestione Pagamenti (PF) con detrazione: controllare la presenza delle registrazioni dei bonifici con detrazione effettuati nell'anno 2025. Dati necessari:

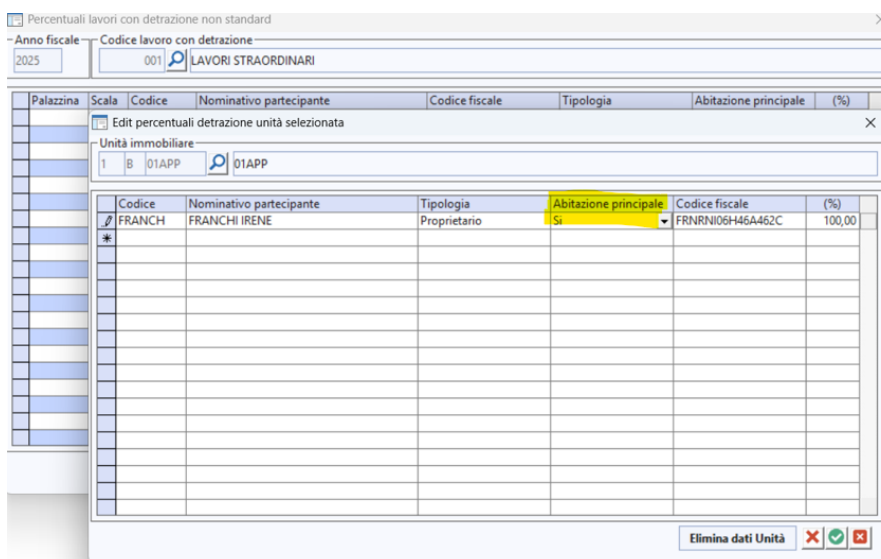
- Percentuale detrazione (36% per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio come da istruzioni Agenzia delle Entrate, le eccezioni al 50% sono gestite dal gestionale)
- In griglia indicare il/i sottoconto/i con detrazione con l'importo da portare in detrazione
- nel campo Importo indicare il totale bonificato

NOTA BENE - Nel caso la fattura abbia anche una parte privata registrata utilizzando la causale IA, indicare nei sottoconti solo la quota delle spese comuni mentre nel campo Importo il totale bonificato, proseguire al messaggio di Domus che segnala una incongruenza nell'importo. Nel movimento IA per le spese con detrazione indicare la data del pagamento nel campo **Data pag. detrazione** e il % di **Detrazione**.

ATTENZIONE – Detrazione 50% [> Guarda il Video Pillola](#)

La detrazione nella misura del 50% è applicabile ai condòmini che **abbiano dichiarato all'amministratore**, sotto la propria responsabilità, **di essere in possesso dei requisiti previsti dalla [normativa dell'Agenzia delle Entrate](#)**.

Nel gestionale *Domus*, per tali condòmini, è necessario registrare un'eccezione all'interno della funzione presente nel menu **Unità immobiliari – Percentuali lavori con detrazione non standard**, selezionando **“Sì”** nella colonna **Abitazione principale**.



Palazzina	Scala	Codice	Nominativo partecipante	Codice fiscale	Tipologia	Abitazione principale	(%)
1	B	01APP	FRANCHI IRENE	FRNRNI06H46A462C	Proprietario	Sì	100,00

FASE 2 STAMPE DI CONTROLLO [> GUARDA IL VIDEO PILLOLA](#)

I tabulati da elaborare per il controllo sono:

Fiscale Stampa elenco spese con detrazione a consuntivo, controllare che siano presenti i soli capitoli di spesa che possono essere portati in detrazione per quel determinato lavoro, che corrisponda ai bonifici con detrazione effettuati e che siano assegnati alle corrette tabelle millesimali.

Fiscale Stampa riparto spese con detrazione Stampa riparto analitico spese con **detrazione** a consuntivo, selezionare dalle Opzioni avanzate *Include subalterno* e *Include codice fiscali*.

Controllare che il totale spese sia coerente con la stampa elenco spese con detrazione, in assenza di arrotondamenti superiori all'unità di euro.

FASE 3 PREPARAZIONE FILE TELEMATICO > GUARDA IL VIDEO PILLOLA

Fiscale Creazione file telematici Comunicazione spese con detrazione 2025: la prima volta che si accede scegliere Metodo caricamento dati: **RIPARTIZIONE QUOTE**, il file verrà popolato con le informazioni riportate nel riparto quote analitico con detrazione.

Nelle successive aperture del file selezionare Metodo caricamento dati: **LETTURA RISULTATO ULTIMA ELABORAZIONE** questo evita di cancellare eventuali modifiche apportate all'interno del file.

NOTA BENE - All'interno del file non devono essere presenti dati evidenziati in rosso altrimenti il file non verrà creato.

All'interno del file sono visibili le eccezioni *Abitazione principale* registrate.

Selezione righe dettaglio comunicazione

Codice unità	Nominativo partecipante	Dati catastali	Situazioni particolari	Codice fiscale	Tipologia soggetto	Credito / sconto	(%)	Importo spesa	Versato	Pagamento al 31/12	Edificio	Abitazione principale
001.A.01APP	FRATONI ALBERTON	Disponibili	Nessuna	FRTLRT64D01A462Y	Proprietario	No	100,00	840,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.A.02APP	BIANCHI ANNA MARIA	Disponibili	Nessuna	BNCNMR74D70A044M	Proprietario	No	100,00	810,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.A.03APP	BENIGNI TANIA	Disponibili	Nessuna	CCCMML65M71A044U	Proprietario	No	50,00	413,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.A.03APP	CRUCIANI ERNESTO	Disponibili	Nessuna	CRCRST63M10H945C	Proprietario	No	50,00	413,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.A.04APP	Rossi Ada	Disponibili	Nessuna	RSSDAA76A46A462B	Proprietario	No	100,00	1.275,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.A.05APP	FRATONI ALBERTON	Disponibili	Nessuna	FRTLRT64D01A462Y	Proprietario	No	100,00	3.180,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.A.05APP	FRATONI ALBERTON	Disponibili	Nessuna	FRTLRT64D01A462Y	Proprietario	No	100,00	30,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.B.01APP	Galli Giuseppe	Disponibili	Nessuna	GLLGPP50H01A462A	Proprietario	No	100,00	825,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.B.01BOX	TULLI LUIGI	Disponibili	Nessuna	TLLUGU59A01A462O	Proprietario	No	100,00	75,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.B.02APP	ARCOBALENDO DI ROSSI ANNA	Disponibili	Nessuna	01369710445	Proprietario	No	100,00	900,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.B.03APP	CENSORI LUCIANO	Disponibili	Nessuna	TBRNDA52A61D451E	Proprietario	No	100,00	1.650,00	0,00	Interamente corrispo	1	Si
001.B.04APP	BENIGNI CRISTIANA	Disponibili	Nessuna	BNGCST73D41A462I	Proprietario	No	100,00	2.700,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.B.05APP	ROSSI GIOVANNI	Disponibili	Nessuna	RSSGNN66L30A462W	Proprietario	No	100,00	1.275,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.N.001NEC	Cauci Mimmo	Disponibili	Ufficio, negozio, st	CCCDNC36A02A462Y	Proprietario	No	50,00	308,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
001.N.001NEC	CRUCIANI ERNESTO	Disponibili	Ufficio, negozio, st	CRCRST63M10H945C	Proprietario	No	50,00	308,00	0,00	Interamente corrispo	1	Non comunicato
Totale dell'intervento								15.002,00				

Crea file multi intervento Totale spese con modalità diverse dal bonifico (di cui del totale intervento) 0,00

Cessione credito / contributo mediante sconto Dati catastali

E' possibile estrarre i dati del file in un documento o foglio Excel per un eventuale controllo massivo.

Comunicazione spese lavori con detrazione Condominio BrainWare C.F. 92023378445 Anno: 2025 Lavori: LAVORI STRAORDINARI

CodUnità	CodPart	Nome partecipante esteso	Codice fiscale	Stato CF	Nome partecipante base	Stato dati catastali	Sezione	Foglio	Particella	Ext particella	Subalterno	Situazioni particolari	% spesa	Tipologia soggetto	Abitazione principale	Credito ceduto	Ripartito	Versat	Flag pagamento al 31/12
001.A.01APP	FRATONI	FRATONI ALBERTON	FRTLRT64D01A462Y	Disponibile	FRATONI ALBERTON	Disponibile	001	02	04	1	1	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.A.02APP	BIANCHI	BIANCHI ANNA MARIA	BNCNMR74D70A044M	Disponibile	BIANCHI ANNA MARIA	Disponibile	001	02	04	2	2	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.A.03APP	BENIGNI	BENIGNI TANIA	CCCMML65M71A044U	Disponibile	BENIGNI TANIA	Disponibile	001	02	04	3	3	Nessuna	50	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.A.03APP	CRUCIANI	CRUCIANI ERNESTO	CRCRST63M10H945C	Disponibile	CRUCIANI ERNESTO	Disponibile	001	02	04	4	4	Nessuna	50	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.A.04APP	Rossi	Rossi Ada	RSSDAA76A46A462B	Disponibile	Rossi Ada	Disponibile	001	02	04	5	5	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.A.05APP	FRATONI	FRATONI ALBERTON	FRTLRT64D01A462Y	Disponibile	FRATONI ALBERTON	Disponibile	001	02	04	6	6	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.A.05APP	FRATONI	FRATONI ALBERTON	FRTLRT64D01A462Y	Disponibile	FRATONI ALBERTON	Disponibile	001	02	04	7	7	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.B.01APP	Galli	Galli Giuseppe	GLLGPP50H01A462A	Disponibile	Galli Giuseppe	Disponibile	001	02	04	8	8	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.B.01BOX	TULLI	TULLI LUIGI	TLLUGU59A01A462O	Disponibile	TULLI LUIGI	Disponibile	001	02	04	9	9	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.B.02APP	ARCOBALENDO	ARCOBALENDO DI ROSSI ANNA	01369710445	Disponibile	ARCOBALENDO DI ROSSI ANNA	Disponibile	001	02	04	10	10	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.B.03APP	CENSORI	CENSORI LUCIANO	TBRNDA52A61D451E	Disponibile	CENSORI LUCIANO	Disponibile	001	02	04	11	11	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.B.04APP	BENIGNI	BENIGNI CRISTIANA	BNGCST73D41A462I	Disponibile	BENIGNI CRISTIANA	Disponibile	001	02	04	12	12	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.B.05APP	ROSSI	ROSSI GIOVANNI	RSSGNN66L30A462W	Disponibile	ROSSI GIOVANNI	Disponibile	001	02	04	13	13	Nessuna	100	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.N.001NEC	Cauci	Cauci Mimmo	CCCDNC36A02A462Y	Disponibile	Cauci Mimmo	Disponibile	001	02	04	14	14	Nessuna	50	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1
001.N.001NEC	CRUCIANI	CRUCIANI ERNESTO	CRCRST63M10H945C	Disponibile	CRUCIANI ERNESTO	Disponibile	001	02	04	15	15	Nessuna	50	Proprietario	Non comunicata	0	100	0	1

In presenza di più lavori con detrazione nello stesso condominio relativi all'anno 2025 creare i singoli file con detrazione per ogni codice lavoro presente e successivamente accorparli con il bottone "**Crea file multi intervento**" in modo da ottenere un unico file da spedire all'agenzia delle entrate.

FASE 4 DICHIARAZIONE SPESE CON DETRAZIONE [**> GUARDA IL VIDEO PILLOLA**](#)

La stampa dichiarazioni spese con detrazione da consegnare ai condomini può avvenire solo dopo aver predisposto il file telematico. Abbiamo predisposto un modello di testo word che può essere personalizzato con l'utilizzo della propria carta intestata o logo e con la firma. Il modello standard verrà utilizzato da tutti i condomini. E' possibile anche personalizzarlo a livello di condominio per un'esigenza particolare. La consegna al condòmino può avvenire anche attraverso invio mail.