Premessa

Con un apposito Provvedimento pubblicato in data 8 giugno sul proprio sito istituzionale l’Agenzia delle Entrate ha reso note le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficientamento energetico rilevanti effettuati sulle parti comuni di edifici.

La Legge di Bilancio 2017, in materia di interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni condominiali prevede una detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 nella misura del 70%, se relative ad interventi condominiali che interessino l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo e nella misura del 75%, se relative ad interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

La sussistenza delle condizioni che danno diritto alle maggiori detrazioni è asseverata da professionisti abilitati mediante l’attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui al citato Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015. L’Enea effettua i controlli sulle attestazioni che danno diritto alle maggiori detrazioni; in particolare viene disposto che l’Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l’energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni, con procedure e modalità disciplinate con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, di concerto con il Ministro dell’Economia e delle Finanze, da emanare entro il 30 settembre 2017. **La non veridicità dell’attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti**.

La cessione del credito fiscale

Proprio nell’ambito dei lavori condominiali di efficientamento energetico si inserisce il Provvedimento A.D.E. dell’8 giugno disciplinando la possibilità per gli stessi condomini in alternativa alla maggiore detrazione, la cessione del credito fiscale ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, nonché ai soggetti privati con possibilità di ulteriore cessione per gli stessi. La detrazione, sotto forma di credito d’imposta,

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

non può essere ceduta alle banche e agli intermediari finanziari, esclusi dalla norma, e alle Pubbliche Amministrazioni di cui al Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165. La possibilità di cedere la detrazione, pertanto, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese in questione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l’imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (no tax area).

NOVITÀ

Per effetto della Manovra correttiva e della relativa legge di conversione (Legge 96/2016) i contribuenti rientranti nella c.d. no tax area (pensionati, dipendenti e lavoratori autonomi) in luogo della detrazione, 65%, 70% e 75%, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, **compresi Istituti di credito e intermediari finanziari** con la facoltà di successiva cessione del credito**.** La cessione è consentita purché le condizioni di incapienza sussistano nell’anno precedente a quello di sostenimento delle spese.

Le modalità di attuazione delle disposizioni appena citate sono definite con Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata della legge di conversione della Manovra correttiva (D.L. 50/2017).

Prima dell’intervento della Manovra correttiva la stessa Legge di Bilancio prevedeva che il credito d’imposta derivante dall’effettuazione di lavoro di efficientamento energetico su parti condominiali che danno diritto alle maggiori detrazioni (70% e 75%) poteva essere ceduto in favore:

a) dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
b) di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d’impresa, società ed Enti.

Era però esclusa la cessione del credito in favore di Istituti di credito e intermediari finanziari; esclusione dunque che viene meno per i soggetti rientranti nella no-tax area per effetto della Manovra correttiva come modificata dalla Legge di conversione 96/2017.

ATTENZIONE–

– In sostanza per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che danno diritto alle detrazioni maggiorate del 70 e del 75%, a decorrere al 1° gennaio 2017, per i soggetti beneficiari diversi da quelli che si trovano nella no tax area (indicati al comma 2-ter) rimane ferma l’esclusione della cessione ad Istituti di credito e ad intermediari finanziari (abolita invece per gli incapienti).

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Ritornando al Provvedimento dell’8 giugno le disposizioni di cui allo stesso documento di prassi visto l’intervento della c.d. Manovra correttiva riguardano principalmente:

- i condòmini, tenuti al versamento dell’imposta sul reddito a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d’imposta prevista per gli interventi in commento (70% e 75%) e solo in parte quelli rientranti nella c.d. no tax area;
- i fornitori che hanno eseguito i lavori, ovvero altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d’impresa, società ed Enti privati.

PROCEDURA OPERATIVA CESSIONE DETRAZIONE INTERVENTI ANTISISMICI SU PARTI CONDOMINIALI

Credito/detrazione cedibile	Il credito d’imposta cedibile corrisponde alla detrazione fiscale per interventi di efficientamento energetico su parti condominiali.
Individuazione del credito	Il condòmino può cedere l’intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l’esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d’imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d’imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile. La disposizione riguarda, inoltre, i soggetti IRES e i cessionari del credito che possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni.
Chi può cedere la detrazione	Ø I condòmini, anche non tenuti al versamento dell’imposta sul reddito (no tax area per l’anno precedente a quello in cui le spese sono sostenute), a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d’imposta per lavori di efficientamento energetico; Ø i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.
Utilizzo del credito da parte del cessionario	Il cessionario, ossia colui che accetta la cessione del credito, utilizzabile solo in compensazione in F24, può cedere a sua volta, in tutto o in parte, il credito d’imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile ossia dal 10 marzo del periodo d’imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d’imposta. In sostanza il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d’imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Adempimenti del condòmino	Il condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica all’amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d’imposta di riferimento, l’avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest’ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale.
Adempimenti condominio	Si seguono le indicazioni (comunicazione all’Agenzia delle Entrate) e gli stessi termini disciplinati dal Decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze 1° dicembre 2016 relativo alle spese sostenute nell’anno precedente dal condominio con riferimento: è agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali; è nonché con riferimento all’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all’arredo delle parti comuni dell’immobile oggetto di ristrutturazione; il tutto finalizzato all’elaborazione della dichiarazione precompilata. Lo stesso amministratore è tenuto inoltre a consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell’anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione di cui sopra.
Informazioni da inserire nella comunicazione all’A.D.E.	□ La denominazione e il codice fiscale del cessionario; □ l’accettazione da parte di quest’ultimo del credito ceduto; nonché □ l’ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell’anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d’imposta.
Condizione risolutiva	Il mancato invio della comunicazione all’Agenzia delle Entrate rende inefficace la cessione del credito.
Condominio minimo	I condòmini appartenenti ai c.d. condomini minimi che, non avendo l’obbligo di nominare l’amministratore, non vi abbiano provveduto possono cedere il credito d’imposta incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Obblighi del cessionario	Il cessionario, quale in primis il fornitore dei lavori che intende a sua volta cedere il credito a lui spettante, deve darne comunicazione all’Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia. L’Agenzia delle Entrate rende visibile nel “Cassetto fiscale” del cessionario il credito ceduto che, tuttavia, può essere utilizzato o ulteriormente ceduto solo dopo che sia stato da quest’ultimo accettato con le funzionalità rese disponibili nel medesimo “Cassetto fiscale”. Le informazioni sull’accettazione del credito da parte del cessionario sono visibili anche nel “Cassetto fiscale” del cedente.
Utilizzo del credito d’imposta	Il credito d’imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in cinque quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione in F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell’Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell’operazione di versamento. Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.
Utilizzo quote residue del credito	La quota di credito che non è utilizzata nell’anno può essere utilizzata negli anni 4 successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/