

Premessa

Con un apposito provvedimento datato 8 giugno l'Agenzia delle Entrate ha reso note le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico. Analizziamo quelle che sono le disposizioni contenute nel provvedimento richiamando i soggetti interessati nonché le disposizioni normative da cui è scaturito l'emanazione del documento di prassi in commento.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive le cui procedure autorizzatorie sono iniziate a partire dal 1° gennaio 2017, la Legge n° 232/2016 prevede **una detrazione ripartita in cinque quote annuali di pari importo a partire dall'anno di sostenimento delle spese.**

L'aliquota base della detrazione è pari al 50% su un importo massimo di 96.000 €, ma la stessa può arrivare fino all'80%; in particolare:

- qualora dall'effettuazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che comporti il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione d'imposta spetterà nella misura del 70% delle spese sostenute e calcolato in ogni caso su un importo massimo di 96.000 euro per ciascun anno;
- il passaggio invece a due classi di rischio sismico inferiore sarà ulteriormente premiato con una previsione agevolativa dell'80%.

Con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture di recente emanazione (Testo coordinato del Decreto n. 58 del 28 febbraio 2017 come modificato dal Decreto Ministeriale 7 marzo 2017, n. 65) sono state individuate le linee guida per la classificazione del rischio sismico degli edifici necessario all'individuazione delle corrette aliquote di detrazione da applicare in riferimento al singolo immobile nonché le modalità per l'attestazione da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

L'agevolazione in commento riguarda anche gli edifici rientranti nella zona a rischio sismico 3 (come da Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003), anche se non adibite ad abitazione principale.

Si può cedere il credito fiscale per interventi antisismici?

Se gli interventi di cui sopra riguardano le parti comuni di edifici condominiali, la detrazione opera:

- nella misura del 75% qualora gli stessi determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- dell'85% in caso di miglioramenti antisismici ancora più efficaci, ossia che si traducono in una classificazione dell'immobile oggetto di lavori a due classi di rischio sismico inferiore.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

Proprio nell'ambito dei lavori condominiali si inserisce il Provvedimento A.D.E sopra citato disciplinando la possibilità per gli stessi condomini in alternativa alla 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.

È esclusa la cessione del credito a banche e intermediari finanziari.

La cessione del credito fiscale

Le disposizioni circa la cessione del credito fiscale riguardano:

- i condòmini, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito (no tax area), a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi in commento;
- 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 antisismici su parti condominiali. La disposizione riguarda, inoltre, i soggetti IRES e i cessionari del credito che possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni.

Si può cedere il credito fiscale per interventi antisismici?

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

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 prevista per gli interventi di cui all'articolo 16 comma 1-quinquies del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63; b) i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessione.

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.

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.

Si può cedere il credito fiscale per interventi antisismici?

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:

- ☐ agli interventi di recupero del patrimonio edilizio; e
- ☐ di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali; 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.

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.

Si può cedere il credito fiscale per interventi antisismici?

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.