



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017
N.RF120
INFO FLASH
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione
www.redazionefiscale.it
Pag. 1 / 3

OGGETTO	ECO E SISMA BONUS - CESSIONE DELLA DETRAZIONE DEI CONDOMINI
RIFERIMENTI	ART. 1 CO. 2 L. 232/2016, AG. ENTRATE PROVV. 108572 E 108577 DEL 8.6.2017
CIRCOLARE DEL	29/06/2017

CESSIONE ECO E SISMA BONUS

L'Agenzia delle Entrate, con 2 provvedimenti dell'8.6.2017, ha chiarito i termini e le modalità per la **cessione dell'ecobonus e del sisma bonus**. Tali crediti d'imposta possono essere ceduti da tutti i condòmini beneficiari della detrazione d'imposta prevista e i cessionari del credito, a loro volta, possono effettuare ulteriori cessioni. Gli adempimenti previsti sono i seguenti:

- il condomino che cede l'intero credito d'imposta deve comunicare all'amministratore di condominio, entro il 31.12 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;
- l'amministratore di condominio deve, poi, comunicare annualmente questi dati all'Agenzia Entrate e consegnare al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente.

PREMESSA

Come disposto dalla Legge di bilancio 2017, il **credito corrispondente alla detrazione Irpef** spettante per le **spese, sostenute dal 1/01/2017 al 31/12/2021 per determinati interventi** riguardanti lavori effettuati sulle **parti comuni di edifici**, è cedibile a terzi.

Il credito è trasferibile a

- ➔ **fornitori** (della prestazione di servizi o dei materiali)
- ➔ altri **soggetti privati** (cioè diversi da un ente pubblico)

i quali potranno:

- **ritrasferirlo, a loro volta**, ad altri soggetti
- **utilizzato in compensazione orizzontale nel mod. F24**



Nota: il credito non è trasferibile a banche e a intermediari finanziari.

PROVVEDIMENTI DELL'AGENZIA ENTRATE

Due distinti Provvedimenti dell'8/06/2017 hanno disposto le **modalità attuative** della cessione del credito.

PROVVEDIMENTI AGENZIA DELLE ENTRATE	
Risparmio energetico	Regolamenta la cessione del credito riguardante gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici che interessano l'involucro con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda nonché quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva che conseguono almeno la qualità media di cui al decreto Mise 26 giugno 2015.
Interventi antisismici	Disciplina la cessione del credito corrispondente alla detrazione 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.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

AMBITO SOGGETTIVO

I provvedimenti disciplinano chi può **cedere il credito** e chi può **subentrare**.

CEDENTE	CESSIONARIO
<p>Il credito d'imposta può essere ceduto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti i condòmini teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi che rientrano nell'agevolazione fiscale, compresi quindi gli eventuali "incapienti" - i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni. 	<p>Il credito può essere ceduto in favore di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolati - di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti. <p>È esclusa la cessione in favore di istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche.</p>

CREDITO CEDIBILE

Il credito cedibile corrisponde all'intera detrazione dall'imposta lorda sul reddito spettante al cedente, la cui disciplina è riepilogata nel seguito:

ECOBONUS	SISIMABONUS
<p>Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda sul reddito:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>del 70% delle spese sostenute</u>: se relative a interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda ▪ <u>75% delle spese sostenute</u>: in caso di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva che conseguono almeno la qualità media di cui al DM 26/06/2015 del Mise. <p>Trovano poi applicazione seguenti concetti</p> <ul style="list-style-type: none"> - limite di spesa: €. 40.000 x n° unità immobiliari che compongono l'edificio - utilizzo: ripartizione in 10 quote annuali 	<p>Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda sul reddito:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>75% delle spese sostenute</u>: se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe inferiore di rischio ▪ <u>85% delle spese sostenute</u>: se c'è passaggio a due classi inferiori di rischio. <p>Trovano poi applicazione seguenti concetti</p> <ul style="list-style-type: none"> - limite di spesa: €. 96.000 x n° unità immobiliari che compongono l'edificio - <u>utilizzo</u>: ripartizione in 10 quote annuali

In entrambi i casi il **condòmino può cedere l'intera detrazione** che abbia effettivamente maturato, e cioè:

- calcolata in base alla spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile
- e 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 (millesimi)
- per la quota che il condòmino ha effettivamente rimborsato al condominio.

NUOVA CESSIONE DOPO LA MATURAZIONE DEL CREDITO

Il cessionario può cedere (in tutto o in parte) il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto "disponibile" e cioè:

- 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;
- nel caso il credito sia ceduto ai fornitori, dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

ADEMPIMENTI

Il condòmino che cede l'intero credito d'imposta, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale

comunica all'amministratore di condominio, entro il 31/12 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 DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: a sua volta è tenuto ai seguenti adempimenti:

COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	CERTIFICAZIONE PER IL CONDOMINIO
Comunica annualmente (entro il 28 febbraio) i dati in questione all'Agenzia delle entrate con la procedura prevista per l'invio dei dati ai fini della dichiarazione precompilata: 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.	Consegna 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. L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito a lui attribuito, che potrà essere utilizzato solo dopo la procedura di accettazione (tale informazione sarà visibile anche nel "Cassetto fiscale" del cedente). Il cessionario che intende a sua volta cedere il credito attribuitogli deve comunicare la circostanza all'Agenzia tramite le stesse funzionalità telematiche presenti nel "Cassetto fiscale".

UTILIZZO IN COMPENSAZIONE

Il credito d'imposta acquisito (e non oggetto di successiva cessione):

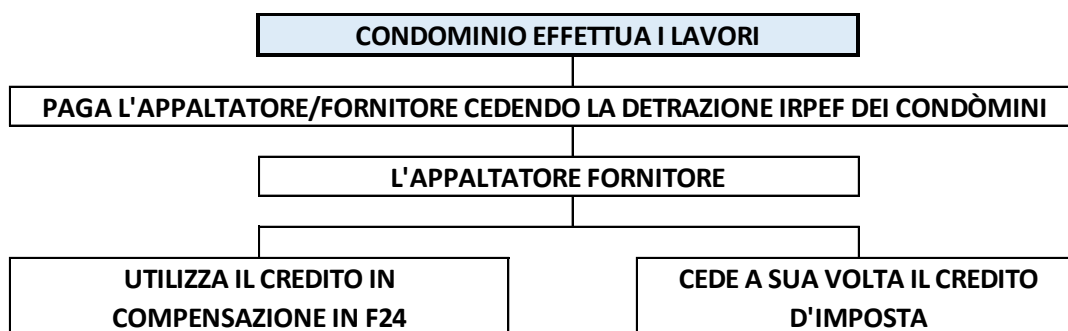
- è **utilizzabile in compensazione nel mod. F24** (senza limite di €. 700.000 ex art. 34 L. n 388/2000)
- da trasmettere **esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia Entrate** (la pena di scarto dell'operazione).



Nota: La quota di credito non fruita nel periodo di spettanza è riportabile nei periodi d'imposta successivi, ma non può essere chiesta a rimborso

Nel caso in cui l'importo del credito d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato.

Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate.



CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613– Email: info@redazionefiscale.it