



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017
N.RF147
INFO FLASH
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione
www.redazionefiscale.it
Pag. 1 / 4

OGGETTO	INTERVENTI SU PARTI CONDOMINIALI - CESSIONE DELLA DETRAZIONE
RIFERIMENTI	ART. 1 C. 2 L. 232/2016, ART. 4-BIS DL 50/2017, PROVV. 165110 DEL 28/08/2017
CIRCOLARE DEL	30/08/2017

LA NUOVA DISCIPLINA DELLA CESSIONE DELL'ECOBONUS CONDOMINIALE

Al fine di tener conto delle novità introdotte in sede di conversione del DL 50/2017 (cd. "Manovra correttiva"):

- l'Agenzia ha emanato un nuovo Provvedimento attuativo che sostituisce quello dello scorso 8/06/2017
- che disciplina le procedure operative per la cessione del credito per le spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali:
 - ✓ in generale: da parte dei soggetti incapienti
 - ✓ in deroga: anche dai soggetti diversi dagli incapienti, per la cessione del corrispondente credito in relazione agli interventi di riqualificazione energetica, effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (70%) o finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale/estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al DM MISE del 26/06/2015 (75%).

QUADRO NORMATIVO

La **Legge di Stabilità 2016** ha previsto, a partire dal 2016 (per il 2016 la richiesta andava effettuata entro lo scorso 31 marzo) che:

- i contribuenti che rientrano nella "no tax area" (**incapienti**), che quindi non versano Irpef
- non devono più rinunciare alla **detrazione del 65%** delle spese sostenute per la **riqualificazione delle parti comuni** degli edifici

ma possono cederla agli stessi fornitori che hanno eseguito le opere (che possono così utilizzare la detrazione sotto forma di credito d'imposta, compensabile in F24).

INCAPIENTI	
Art. 11, c. 2 Tuir	Titolari di redditi di pensione ≤ € 7.500 (goduti per l'intero anno), redditi di terreni fino a € 185,92 e reddito dell'abitazione principale e relative pertinenze.
Art. 13, c. 1, lett. a) Tuir	Titolari di redditi di lavoro dipendente (escluse le pensioni di ogni genere e gli assegni a esse equiparati) e alcune categorie di redditi assimilati [(art. 50, c. 1, lett. a), b), c), c-bis), d), h-bis) e l) Tuir](1) fino a € 8.000,00.
Art. 13, c. 5, lett. a) Tuir	Titolari di redditi ≤ € 4.800 se alla formazione del reddito complessivo concorrono: <ul style="list-style-type: none"> - redditi ai sensi art. 50, c. 1, lett. e), f), g), h) e i) Tuir, esclusi quelli indicati nell'art. 10, c. 1, lett. c) quali oneri deducibili; - redditi ai sensi artt. 53, 66 e 67, c. 1, lett. i) ed l) Tuir.

Esempio: un condominio composto da 10 unità con uguali quote millesimali ha sostenuto spese pari a 100.000 € per l'installazione del "cappotto" sull'involucro dell'edificio.

Al pensionato Bianchi spetta la detrazione di €. 6.500 (€. 100.000 x 100/1.000 x 65%) ha deciso di cedere la detrazione spettante all'impresa che eseguite lavori; quest'ultima potrà fruire di un credito d'imposta di pari importo, per compensare in F24 le proprie imposte (per l'importo massimo di €. 650 in ciascun anno per i 10 anni successivi).

La **L. 232/2016 (legge di bilancio 2017)** ha poi proceduto:

- a prorogare la misura per i periodi **dal 2017 al 2021**
- estendendola alla **nuove detrazioni "maggiorate"** riferite agli interventi di **riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali** che, a decorrere dal 2017, consentono di fruire della detrazione nella maggior misura del 70% - 75%.

DETRAZIONE NELLA MISURA DEL 70% - 75% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI PARTI CONDOMINIALI	
70%	Interventi che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo
75%	spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al DM del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (in G.U. n. 162 del 15 luglio 2015).
Spesa massima: €. 40.000 x n° di unità immobiliari che compongono il condominio (da ripartire ai condòmini in base alle tabelle millesimali)	

Infine è intervenuta la c.d. **Manovra Correttiva**; l'art. 4-bis del DL 50/2017 ha introdotto, in sede di conversione, le seguenti novità:

BONUS INCAPIENTI

- a) la condizione di **incapienza** deve sussistere **nell'anno precedente** a quello di pagamento della spesa
- b) si prevede la possibilità di cedere il credito **anche ad altri soggetti privati**, con la **facoltà di successiva cessione** del credito (con estensione a banche e intermediari finanziari, in precedenza escluse)

DETRAZIONE DEL 70-75%

- con **decorrenza dal 1/01/2017**, **anche i soggetti diversi dagli "incapienti"** (dunque, per i "capienti") possono optare per la **cessione del credito**:
 - ✓ ai fornitori che hanno effettuato gli interventi
 - ✓ o ad altri soggetti privati, escluse banche/intermediari finanziari (che possono a loro volta procedere ad una successiva cessione del credito)
 delegando l'ENEA ai controlli sulle attestazioni del professionista circa la sussistenza dei requisiti energetici dell'edificio condominiale, secondo procedure e modalità da definire con DM.

LE PROCEDURE OPERATIVE PER LA CESSIONE DEL CREDITO

Con il Provvedimento dell'8/06/2017 erano state inizialmente disposte le **modalità attuative** della cessione del credito secondo le disposizioni della Legge di Bilancio 2017.

Le novità introdotte in sede di conversione del DL 50/2017 (Manovra correttiva):

- ➔ hanno reso necessaria l'emanazione di un nuovo Provvedimento (Prov. del 28.08.2017 n. 165110/2017), in sostituzione di quello dello scorso 8.06.2017
- ➔ che disciplina le **procedure operative** per la cessione del credito per le spese sostenute gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali da parte:
 - ✓ sia degli **incapienti**: per la cessione del credito derivante da **qualsiasi opera di riqualificazione energetica** delle parti comuni condominiali
 - ✓ che di soggetti **diversi dagli incapienti**: per la cessione del credito derivante dalla riqualificazione energetica di parti comuni condominiali che attribuiscono la **detrazione maggiorata**.

CESSIONE CREDITO PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	
CEDENTI	<ul style="list-style-type: none"> ✓ condòmini incapienti per le spese sostenute per la riqualificazione delle parti comuni degli edifici (detrazione 65%). In tale caso la detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo. ✓ Condòmini (compresi incapienti) per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali <ul style="list-style-type: none"> ➔ che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione 70%) ➔ interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al DM del MISE del 26/06/2015. <p>La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a €. 40.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo</p> ✓ i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.
CESSIONARI	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi in questione ✓ altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti. E' esclusa la cessione del credito in favore delle amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 ✓ istituti di credito e intermediari finanziari, nella sola ipotesi in cui il credito sia ceduto dai soggetti
CREDITO CEDIBILE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Il condòmino può cedere: <ul style="list-style-type: none"> ➔ 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 ✓ Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile. <p>Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e semprechè il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento.</p> <p>Il credito d'imposta 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.</p>

ADEMPIMENTI DEL CONDOMINIO

Al fine di poter giungere alla cessione del credito occorre seguire i seguenti adempimenti.

ADEMPIMENTI DEL CONDÒMINO: il contribuente che cede l'intero credito d'imposta:

- 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.

Quanto sopra non si rende dovuto se i dati della cessione non sono già indicati in una delibera condominiale (es: è il caso in cui i condòmini interessati abbiano già fornito tali dati in sede di approvazione del rendiconto annuale del condominio).

ADEMPIMENTI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: a sua volta è tenuto ai seguenti adempimenti:

COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	CERTIFICAZIONE PER IL CONDOMINIO
<p>Comunica annualmente (entro il 28 febbraio) i dati in questione all'Agenzia Entrate con la procedura prevista per l'invio dei dati ai fini del 730 precompilato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la denominazione e il codice fiscale del cessionario - l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto - l'ammontare del credito ceduto, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito. <p>Il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito</p>	<p>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 all'Agenzia Entrate. Nel "Cassetto fiscale" del cessionario risulterà il credito a lui attribuito, che potrà essere utilizzato solo dopo la procedura di accettazione (l'informazione sarà visibile anche nel "Cassetto fiscale" del cedente).</p> <p>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".</p>



Nota: I condòmini appartenenti a condomini per i quali, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore e che non abbiano proceduto a tale nomina, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di comunicare all'Agenzia delle entrate, con le medesime modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio

UTILIZZO IN COMPENSAZIONE DA PARTE DEL CESSIONARIO

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

- è ripartito in **10 quote annuali** di pari importo
- 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.

La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

