

Bonus “65%” per gli incapienti – Comunicazione on line della cessione del credito

2 Febbraio 2017

L'Agenzia delle Entrate mette a punto la nuova applicazione telematica con la quale è possibile comunicare la cessione del credito d'imposta fatta dai condomini cd. “incapienti” a favore delle imprese che hanno effettuato i lavori, come strumento di pagamento delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali.

Come noto, infatti, l'art. 1, comma 74, della legge n. 208/2015 (Stabilità 2016), ha previsto a favore delle persone fisiche appartenenti alle cd. “**fasce deboli**”[\[1\]](#), un **regime alternativo** di fruizione della **detrazione del 65%** per **interventi**, effettuati nel corso del **2016**, di **riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali** degli edifici.

In particolare, tali soggetti possono **optare**, in luogo della detrazione spettante, per la **cessione** della propria **quota di detrazione IRPEF del 65%** alle **imprese**, che hanno realizzato i lavori condominiali, alle quali viene così **riconosciuto** un corrispondente **credito d'imposta**, a titolo di pagamento della quota di spese dovute dal soggetto incapiente, secondo le modalità che sono state definite nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n.43434 del 22 marzo 2016[\[2\]](#).

In sostanza, il **credito cedibile** è **pari** alla **detrazione IRPEF del 65%** delle **spese** sostenute per gli **interventi condominiali**, rimaste a carico del condomino “incapiente” sulla base delle tabelle millesimali di ripartizione.

A tal riguardo, si ricorda che l'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 20/E/2016, ha chiarito, tra l'altro, che **l'impresa che ha eseguito i lavori non è obbligata ad accettare, in luogo del pagamento dovuto, il citato credito d'imposta**[\[3\]](#).

Diversamente, nell'ipotesi in cui **l'impresa** decida di accettare, per la quota dovuta dal soggetto incapiente, tale modalità di pagamento, gli verrà riconosciuto un **credito d'imposta**, da **utilizzare in dieci rate annuali** di pari importo, a partire dal **periodo d'imposta successivo** a quello in cui riceve il **pagamento**[\[4\]](#).

Con riferimento agli aspetti legati agli obblighi di comunicazione, l'Agenzia delle Entrate, al fine di consentire il controllo della cessione ed evitare indebite fruizioni, ha stabilito che il **condominio, entro il 31 marzo 2017**, dovrà **trasmettere telematicamente**[\[5\]](#):

- una comunicazione che indichi il totale delle spese sostenute nel 2016 a titolo di riqualificazione energetica su parti comuni;
- l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento delle suddette spese;
- il codice fiscale dei condomini che hanno ceduto il credito, con l'indicazione del relativo importo;
- il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi.

Per tali comunicazioni, con il **Comunicato stampa del 31 gennaio 2017**, l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile la nuova applicazione telematica che il condominio, nella persona dell'amministratore

(o, in sua mancanza, qualunque condòmino) può utilizzare per l'invio dei suddetti dati.

Si ricorda che, il **mancato invio** dei citati **documenti** e dati rende **inefficace** la **cessione del credito** da parte dei soggetti cd. "incapienti".

Infine, relativamente alla fase di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria, viene chiarito che qualora venga **accertata** la **non spettanza** in capo al **condomino incapiente** o **l'indebita fruizione** da parte del **fornitore** della **detrazione** (anche se parziale), l'Agenzia delle Entrate provvederà al **recupero** del relativo **importo**, maggiorato da **interessi e sanzioni**.

In ogni caso, viene confermato che:

- la **cessione** di tale **credito** può essere effettuata **solo** nei confronti dei **fornitori** e delle **imprese** che hanno **realizzato** gli **interventi di riqualificazione energetica per il condominio**, relativamente alle spese sostenute nel corso del **2016** (anche se riferite ad interventi iniziati in anni precedenti);
- è necessario che il **condominio** abbia effettuato entro il **31 dicembre 2016** il **pagamento** delle **spese** ancora dovute **mediante bonifico** bancario o postale;
- la **volontà** di **cedere** il **credito fiscale** deve **risultare** dalla **delibera assembleare** che approva gli interventi di riqualificazione energetica **oppure** da un'**apposita comunicazione**, anche successiva, che il soggetto "incapiente" invia al condominio, il quale deve provvedere a trasmetterla ai fornitori^[6].

Per completezza, si ricorda che l'art.1, co.2, lett.a, nn.1-3, della legge n. 232/2016 (cd. Bilancio 2017) ha previsto, tra l'altro, per gli **interventi di riqualificazione energetica che riguardano l'intero condominio** la **proroga, fino al 31 dicembre 2021**, con un **aumento della percentuale** di detrazione in ragione dell'intervento effettuato, così come da tempo richiesto dall'ANCE^[7].

Per i suddetti **lavori condominiali**, inoltre, viene prevista la **possibilità** di **cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a "soggetti privati"**, con **esplicita esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari**.

In sostanza, rispetto al meccanismo di cessione del credito d'imposta in vigore già per il 2016, è stata introdotta una modifica che permette la cessione, non solo ai soggetti incapienti e non solo nei confronti delle imprese esecutrici, ma anche di altri soggetti privati.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate, nel Comunicato Stampa del 31 gennaio 2017, ha confermato che per le spese sostenute dal 2017 al 2021 le modalità attuative ed i tempi di trasmissione dei relativi dati saranno indicati in un nuovo Provvedimento in corso di predisposizione.

^[1] Sul punto, si ricorda che rientrano nelle cd. "*fasce deboli*", i contribuenti di cui all'art. 11, co.2, e 13, co. 1, lett. a) - co. 5, lett. a), del D.P.R. 917/1986 - TUIR, ovvero:

- pensionati con redditi inferiori o uguali a 7.500 euro annui;
- lavoratori dipendenti con un reddito complessivo inferiore o uguale ad 8.000 euro;
- soggetti che percepiscono redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente, inferiori o uguali a 4.800 euro.

Tali condizioni, precisa il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, devono sussistere nell'anno 2015, ovvero nel periodo d'imposta precedente a quello in cui le spese sono sostenute.

[2] Cfr. ANCE *"Detrazione del 65% per le fasce deboli - Il Provvedimento dell'AdE"* - [ID n. 24159](#) del 24 marzo 2016.

[3] Cfr. ANCE *"Bonus riqualificazione energetica - I chiarimenti dell'AdE nella C.M.20/E/2016"* - [ID N. 24828](#) del 20 maggio 2016.

[4] Sul punto, la Circolare n. 20/E/2016 chiarisce, altresì, che la quota del credito annuale potrà essere utilizzata dall'impresa in compensazione (ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 241/1997), mentre l'eventuale quota non fruita nell'anno sarà utilizzabile nei periodi successivi, non potendo essere chiesta a rimborso.

[5] La comunicazione dei dati richiesti è effettuata utilizzando il servizio Entratel o Fisconline dell'Agenzia delle Entrate, direttamente dal condominio o tramite gli intermediari di cui all'art. 3, co. 2-bis e 3, del D.P.R. n.322/1998. Il condominio è tenuto a comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

[6] Questi ultimi, a loro volta, dovranno comunicare in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito quale pagamento parziale del corrispettivo loro dovuto per i servizi svolti.

[7] Cfr. ANCE *"In Gazzetta Ufficiale la legge di Bilancio 2017: Focus fiscale"* - [ID N. 26850](#) del 22 dicembre 2016.

27268-Comunicato stampa del 31 gennaio 2017.pdf [Apri](#)