

Ristrutturazioni edilizie e “sismabonus” – Nuova guida dell’Agenzia delle Entrate

16 Giugno 2017

Nuovo aggiornamento al 14 giugno 2017 della Guida «**Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali**» a cura dell’Agenzia delle Entrate, pubblicata sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it, che illustra, tra l’altro, le novità del “*sismabonus condomini*”, relative alla cessione del credito, alla luce del recente Provvedimento n.108577/2017.

Resta fermo l’approfondimento sulle modalità applicative della proroga fino al 31 dicembre 2017 delle detrazioni IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie e per l’acquisto di mobili.

“SISMABONUS CONDOMINI” – LE NOVITÀ PER LA CESSIONE DEL CREDITO

Come noto, la legge 232/2016 (legge di Bilancio 2017) **proroga per 5 anni** (2017-2021) la **detrazione IRPEF/IRES** delle **spese** sostenute, sino ad un ammontare **massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per interventi di **messa in sicurezza statica** delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva (cd. “*sismabonus*”), situati nelle zone ad alta pericolosità sismica[1].

In particolare, vengono previste:

- **la rimodulazione della percentuale di detrazione**[2];
- **l’ampliamento dell’ambito oggettivo**, includendo anche le abitazioni diverse dalle “*abitazioni principali*” e **l’estensione anche alla zona sismica 3** (oltre le zone 1 e 2, già in precedenza incluse nel *bonus*);
- **la riduzione**, da 10 a 5 anni, del **periodo di ripartizione** della detrazione.

Tenuto conto che l’agevolazione riguarda anche i lavori antisismici sulle parti comuni condominiali (cd. “*sismabonus condomini*”), la Guida si sofferma sulle **modalità applicative** della **cessione del credito**, ossia della **possibilità**, per ogni condòmino, di **cedere la detrazione** (pari al 75% od all’85%), sotto forma di **credito d’imposta**, alle imprese esecutrici o a soggetti privati, ma con esclusione degli istituti di credito, degli intermediari finanziari e delle P.A. ai sensi del D.Lgs. 165/2001.

Infatti, le modalità attuative della cessione sono state stabilite dal Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 8 giugno 2017, n.108572, che recepisce le osservazioni formulate dall’ANCE per garantire l’applicabilità di tale strumento con modalità semplificate[3].

In merito, l’**Agenzia delle Entrate specifica**, innanzitutto, che il **credito d’imposta**:

- può essere **ceduto** da parte di **tutti i possibili beneficiari** della **detrazione**, ivi compresi coloro che in concreto non potrebbero fruirne poiché «*non tenuti al versamento dell’imposta*» (ad es. i soggetti “incapienti”), ed i cessionari del credito;
- **può essere oggetto di successiva cessione** da parte del cessionario, come auspicato dall’ANCE.

Credito oggetto di cessione

Sul punto, l’Agenzia delle Entrate conferma che il **condòmino** può **cedere** l’intera **detrazione** a lui **spettante**, che può essere **calcolata, alternativamente**:

- sulla **base** della **spesa approvata** dalla **delibera assembleare** per l’**esecuzione dei lavori**, per la quota a lui imputabile;
- tenuto conto delle **spese sostenute** nel **periodo d’imposta** dal **condominio**, anche sotto forma di **cessione del credito d’imposta** ai fornitori, sempre per la propria quota a lui riferibile. Come richiesto dall’ANCE, viene **confermato**, altresì, che il **cessionario** può **ricedere a sua volta**, in tutto o in parte, il **credito d’imposta** ottenuto dal condòmino, a condizione che questo sia divenuto “disponibile”.

Sotto tale profilo, l'Agenzia delle Entrate specifica ulteriormente che 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 nei **limiti** in cui il **condòmino** cedente abbia **contribuito** con il **pagamento** della parte di **spesa** non ceduta sotto forma di credito d'imposta. Inoltre, 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.

Modalità di cessione

L'Agenzia delle Entrate ripercorre, in sintesi, le **modalità di cessione** del **credito d'imposta** stabilite nel Provvedimento n.108577/2017, che prevedono **specifici adempimenti** a cura sia del **condòmino**, sia dell'**amministratore del condominio**.

Inoltre, vengono descritte le modalità di "monitoraggio" della cessione del credito, visualizzabile sia dal cedente che dal cessionario mediante le funzionalità telematiche messe a disposizione dell'Agenzia delle Entrate.

Adempimenti del condòmino

Alla delibera condominiale (o entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento), il **condòmino** deve comunicare all'**amministratore** del condominio i dati dell'avvenuta cessione del credito, l'accettazione del cessionario e deve indicare i dati identificativi (dati anagrafici o denominazione) ed il codice fiscale propri e dello stesso cessionario.

Adempimenti dell'amministratore

L'amministratore del condominio deve^[4]:

1. **comunicare** anno per anno (entro il 28 febbraio^[5]) all'Agenzia delle Entrate, **a pena di inefficacia della cessione del credito**, i **dati** del **cessionario** e la sua **accettazione** del **credito ricevuto**, nonché l'**importo** dello stesso, spettante sulla base delle **spese sostenute** dal condominio **entro il 31 dicembre** dell'**anno precedente**;
2. **consegnare** al **condòmino** la **certificazione** delle **spese** a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia.

Utilizzo dei servizi telematici

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate specifica che mediante la funzionalità del "Cassetto fiscale" sarà possibile, per il cessionario, visualizzare ed accettare il credito (necessaria ai fini della sua utilizzazione), e per il cedente, visualizzare le informazioni sull'accettazione del credito.

Viene altresì, evidenziato che, in caso di successiva ed ulteriore cessione del credito ricevuto, il cessionario deve comunicare l'operazione, sempre con le modalità telematiche messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, che provvederà ad attribuire il credito al nuovo cessionario.

Utilizzo del credito da parte del cessionario

Viene confermato che il **cessionario** deve **utilizzare** il **credito d'imposta** in **cinque quote annuali** di **pari importo**, mediante **compensazione** con il **Modello F24**, da presentare esclusivamente mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

Il relativo codice tributo verrà istituito con un'apposita Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate.

In caso di **ulteriore cessione**, il credito viene **utilizzato** in **compensazione** dal successivo cessionario, sulla base delle **rate residue**.

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

Controlli dell'Agenzia

Infine, viene confermato che, in caso di verifiche fiscali che accertino la mancanza, in tutto o in parte, dei requisiti per fruire del "*sismabonus condomini*", da parte del condòmino, ovvero del cessionario (per quel che riguarda, per quest'ultimo, l'indebita fruizione) il credito d'imposta viene recuperato a tassazione, con interessi e sanzioni.

"BONUS RISTRUTTURAZIONI" E "BONUS MOBILI" - LA PROROGA PER IL 2017

L'Agenzia delle Entrate si sofferma, altresì, sulla proroga del potenziamento della **detrazione IRPEF per il recupero delle abitazioni** (cd. 36%) che continuerà ad applicarsi, nella **misura del 50%**, per le spese sostenute **sino al 31 dicembre 2017**, da assumere entro **il limite massimo di 96.000 euro**.

La **proroga**, a tutto il **2017**, riguarda anche la **detrazione del 50%** per **l'acquisto di abitazioni** facenti parte di edifici **interamente ristrutturati** da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro).

Infine, vengono confermate le modalità applicative della **proroga**, sino **al 31 dicembre 2017**, della **detrazione IRPEF per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici**, destinati ad abitazioni ristrutturate, **nella misura del 50%** delle **spese** sostenute, per un **importo massimo** di spesa di **10.000 euro**.

In merito, l'Agenzia delle Entrate evidenzia che, rispetto alla formulazione dell'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la **proroga** per il 2017 del **"bonus mobili"** viene **riconosciuta ai soggetti che** sull'abitazione da arredare **hanno avviato interventi**, agevolati con il **"bonus edilizia"**, **a decorrere dal 1° gennaio 2016**, escludendo quelli iniziati antecedentemente a tale data.

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

Cfr. anche l'art.16-bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986 - TUIR.

^[2] Si ricorda che la percentuale di detrazione è pari al:

- 50% per gli interventi "antisismici" eseguiti sulle parti strutturali,
- 70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe,
- 75% se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe,
- 80% se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi,
- 85% se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

In ogni caso, l'ammontare delle spese agevolate non può superare i 96.000 euro per unità immobiliare.

^[3] Cfr. ANCE *"Sismabonus e Ecobonus - Provvedimenti AdE sulla cessione del credito d'imposta"* - [ID n.28911 del 9 giugno 2017](#).

^[4] L'Agenzia delle Entrate precisa, altresì, che i condòmini dei cd. "condomini minimi", non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, possono cedere il credito incaricando un condomino di effettuare gli adempimenti con le stesse modalità previste per gli amministratori di condominio.

[5] Ai sensi dell'art.2 del Decreto del Ministro dell'economia e finanze 1° dicembre 2016 ed il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 19969 del 27 gennaio 2017 (cfr. **ANCE "Detrazioni fiscali per lavori condominiali - Il Provvedimento dell'AdE"** - [ID n. 27320 del 6 febbraio 2017](#)).