Ecobonus condomini – Le nuove regole della cessione del credito

29 Agosto 2017
L'Agenzia delle Entrate ha emanato le nuove modalità operative per la cessione del credito d'imposta per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali, che valgono sia per i soggetti "incapienti", che per i contribuenti che accedono al cd. "*Ecobonus*" per interventi condominiali "incisivi".

In particolare, il **Provvedimento dell'AdE n. 165110 del 28 agosto 2017** tiene conto anche delle novità introdotte dal DL 50/2017 ("*Manovra Correttiva*") convertito, con modificazioni, nella legge 96/2017, in materia di cessione del credito da parte di soggetti "incapienti" e sostituisce, pertanto, i precedenti chiarimenti di prassi contenuti nel Provvedimento dell'AdE dell'8 giugno 2017[1].

Al fine di meglio comprendere le modalità operative dettate dall'Agenzia delle Entrate per la cessione del credito d'imposta da "*Ecobonus*", appare utile riepilogare, sinteticamente, il quadro normativo sia dei soggetti cd. "incapienti", che dei condomini che effettuano lavori "incisivi".

Soggetti "incapienti" e cessione del credito

Come noto, la legge di Stabilità 2016 ha previsto, a favore delle **persone fisiche** appartenenti alle cd. **"fasce deboli"**[2], la possibilità di **cedere il credito d'imposta** quale **regime alternativo** di fruizione della **detrazione IRPEF/IRES per interventi** di **riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali** degli edifici.

Tale disciplina è stata, da ultimo, modificata dal DL 50/2017 che, tra l'altro, ha esteso l'ambito temporale di tale meccanismo, prevedendo per i **soggetti incapienti** la **possibilità** di **cedere il credito d'imposta**, relativo agli interventi di riqualificazione energetica su parti condominiali effettuati **dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.**

Si ricorda che, sempre per **i soggetti incapienti** la **cessione del credito** riguarda:

– **interventi condominiali** "**ordinari**" (per i quali è applicabile la detrazione base del 65%) secondo le regole a regime;

– **interventi condominiali** "**incisivi**", che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio (con detrazione pari al 70%), o migliorino la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26 giugno 2015 (con detrazione pari al 75%).

Inoltre, per tale categoria di soggetti, la **cessione del credito** (alternativa alla detrazione) può essere **effettuata** nei confronti delle **imprese esecutrici** o di ***"altri soggetti privati"*** (ivi **compresi** gli **istituti di credito** e gli intermediari finanziari), con la facoltà del cessionario di successiva ed ulteriore cessione del credito.

"Ecobonus" condomini e cessione del credito

Per i **lavori di riqualificazione energetica** aventi riguardanti parti comuni condominiali è stata

prevista la possibilità **per tutti i soggetti** (diversi dagli incapienti) di **cedere** (su opzione) la detrazione del **credito d'imposta** derivante **unicamente** da **interventi "incisivi"**, eseguiti dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, ovvero che riguardano:

· l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso (con detrazione pari al 70% delle spese sostenute);

· lavori volti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26 giugno 2015 (con detrazione pari al 75%).

In entrambe le ipotesi, la detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. La stessa regola vale anche per le medesime spese sostenute dai soggetti cd. "incapienti".

In merito, si ricorda che, a differenza di quanto previsto per i soggetti cd. "incapienti", la **cessione** del credito può essere **effettuata solo** nei confronti delle **imprese esecutrici o dei "*soggetti privati*",** escludendo, pertanto, la possibilità di cedere il credito alle banche ed intermediari finanziari.

Resta ferma, invece, la facoltà di successiva cessione da parte dei cessionari.

La disciplina "comune" – Le modalità operative dettate dall'AdE

Tenuto conto delle differenze normative sopra esposte, l'Agenzia delle Entrate, nel Provvedimento n. 165110 del 28 agosto 2017, detta una disciplina "comune" in merito agli adempimenti necessari per la regolare cessione del credito d'imposta da "*Ecobonus*", che vale sia per i soggetti "incapienti", che per i capienti"[3].

Il Provvedimento analizza i diversi aspetti della cessione del credito d'imposta, in particolare viene chiarito che:

– il **credito d'imposta** cedibile è **determinato** sulla base **dell'intera spesa approvata dalla delibera assembleare** per l'esecuzione dei lavori ovvero, anche successivamente, sulla base dell'intera **spesa sostenuta dal condòmino** nel singolo periodo d'imposta e pagata dal condominio ai fornitori;

– il **cessionario** (ovvero colui che accetta la cessione del credito da parte del condòmino) **può cedere**, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

In merito, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che il credito d'imposta diventa disponibile dal **10 marzo** dell'**anno successivo** a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e a condizione che il condòmino cedente abbia pagato la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta[4];

– i **condòmini**, se i dati non sono indicati nella delibera assembleare che approva gli interventi, **devono comunicare all'amministratore di condominio**, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, **l'avvenuta cessione del credito** indicando, oltre ai propri dati, anche la denominazione e il codice fiscale del cessionario e la accettazione della cessione;

– **l'amministratore di condominio**, a sua volta, **comunica all'Agenzia delle entrate** negli

stessi termini disciplinati dal decreto ministeriale 1° dicembre 2016, l'accettazione del cessionario, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo e l'ammontare del credito d'imposta ceduto sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

In merito, il Provvedimento chiarisce che la **mancata comunicazione** all'Agenzia delle Entrate **da parte dell'amministratore**, rende **inefficace** la **cessione del credito**;

– il **credito d'imposta** attribuito al **cessionario**, che non sia oggetto di successiva cessione, **è ripartito in dieci quote annuali di pari importo**, utilizzabili **in compensazione**, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione[5];

– a seguito dei controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria:

– la **mancanza**, anche parziale, dei **requisiti** che danno diritto alla **detrazione** in capo al **condòmino** (effettivo sostenimento delle spese), comporta il **recupero** del relativo importo **nei suoi confronti**,

l'indebita fruizione, anche parziale, del **credito** da parte del **cessionario** comporta il **recupero** del relativo importo **nei suoi confronti**.

---

[1] *Cfr., da ultimo, ANCE "Sismabonus e Ecobonus – Guida operativa alla cessione del credito" – ID N. 29507 del 1° agosto 2017; "Manovra correttiva-Pubblicata la conversione in legge del DL 50/2017"- ID n. 29123 del 27 giugno 2017; "Sismabonus e Ecobonus – Provvedimenti AdE sulla cessione del credito d'imposta"- ID n. 28911 del 9 giugno 2017; "Novità fiscali 2017 – I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella C.M. 8/E/2017" – ID n.28177 del 10 aprile 2017, "Istruzioni ai bonus fiscali per il 2016 – I chiarimenti dell'AdE nella C.M. 7/E/2017" – ID n. 28115 del 5 aprile 2017.*
[2] 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 nel periodo d'imposta precedente a quello in cui le spese sono sostenute.

[3] A tal riguardo, si ricorda che il presente Provvedimento sostituisce i chiarimenti precedentemente forniti dall'Agenzia delle Entrate e contenuti nel Provvedimento 8 giugno 2017.
[4] 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.
[5] In merito, viene chiarito che il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue. La quota di credito non utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso

29593-Provvedimento AdE n. 165110 del 28 agosto 2018.pdfApri