Sismabonus, ammessa la cessione anche per i “forfettari”

23 Luglio 2020

Anche chi aderisce al regime forfettario può optare per la cessione del credito in caso di interventi condominiali che danno diritto al Sismabonus, e in base al principio per cui gli interventi di categoria superiore assorbono quelli di categoria inferiore ad esso collegati, il Sismabonus può essere applicato anche alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata.

Questo è quanto chiarito dall’Agenzia delle Entrate con **la Risposta n. 224 del 22 luglio 2020 resa ad un contribuente aderente al regime forfettario, proprietario di unità immobiliare all’interno di un condominio oggetto, nel 2020, di lavori di messa in sicurezza sismica** agevolabili con il Sismabonus.

All’Agenzia delle Entrate viene chiesto se:

- **chi aderisce al “regime forfettario” può cedere all’impresa** che effettuerà i lavori il credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese relative agli interventi di riduzione del rischio sismico effettuati su parti comuni condominiali;
- **tra le spese ammesse al Sismabonus rientrano anche quelle sostenute**, al fine del passaggio di classe di rischio sismico dell’edificio, **per la realizzazione dell’intonaco di fondo e di finitura, della tinteggiatura e dei decori** (imposti dalla Paesaggistica essendo l’immobile vincolato);
- **quale sia la corretta modalità di pagamento all’impresa esecutrice** dei lavori alla quale verrà ceduto il credito, avendo intenzione di utilizzare la cessione del predetto credito a parziale pagamento del corrispettivo.

A tal riguardo l’Agenzia fornisce i seguenti chiarimenti:

- tenuto conto che la cessione del credito è finalizzata a incentivare gli interventi di riduzione del rischio sismico, anche tramite meccanismi alternativi alla fruizione diretta della detrazione, si considera irrilevante la circostanza che il reddito di chi sostiene le spese degli interventi agevolati non concorra alla formazione della base imponibile ai fini IRPEF, in quanto assoggettato a tassazione separata oppure a un regime sostitutivo dell’IRPEF, come è il caso di chi si avvale del c.d. “regime forfetario”[1].

Pertanto, come già precisato dal **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 8 giugno 2017 e** dalla **CM 13/E/2019**, l'opzione per la cessione può essere esercitata anche dai contribuenti che "*in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta*", come è il caso di chi aderisce al regime forfetario;

- per quanto riguarda, invece, le spese ammesse al Sismabonus in linea con la prassi[2] già consolidata sull'art. 16-bis del DPR 917/1986 (TUIR) inerente il cd. Bonus Edilizia, che è il quadro normativo di riferimento del Sismabonus, è stato chiarito che **anche per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati.**
  Pertanto la detrazione spetta, nei limiti previsti, anche relativamente alle spese sostenute per gli ulteriori interventi, compresi quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, necessari al completamento dell'opera.
  Nel caso di specie, ciò significa che il Sismabonus condomini può essere applicato anche alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata, compresi quelli per la realizzazione dell'intonaco di fondo, dell'intonaco di finitura della tinteggiatura e dei decori, qualora gli stessi siano di completamento dell'intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico dell'edificio.
- in merito alla **corretta modalità di pagamento all'impresa esecutrice**, il beneficiario aderente al regime forfettario che opterà per la cessione, secondo quanto chiarito dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 8 giugno 2017, dovrà versare al condomìnio l'importo corrispondente alla differenza tra le spese a lui imputate in base alla ripartizione stabilita dall'assemblea del condominio e l'ammontare della detrazione che gli spetta.
  Il condominio, a sua volta, pagherà il fornitore con un bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, o, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.
  L'importo del bonifico del condominio, **nel caso** in cui i condòmini abbiano optato per la **cessione del credito** a favore dei fornitori, **sarà inferiore al corrispettivo indicato in fattura che, tuttavia, dovrà essere sempre emessa per l'intero corrispettivo, comprensivo dell'importo pagato con la cessione del credito.**

Si ricorda che per effettuare efficacemente la cessione del credito, i condomini, 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 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.

L’amministratore di condominio, a sua volta deve comunicare, anno per anno, entro il 28 febbraio, all’Agenzia delle entrate 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. Inoltre, deve consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all’Agenzia delle entrate.

Il mancato invio della comunicazione da parte dell’amministratore rende inefficace la cessione del credito.

---

[1] Cfr. dall’art. 1, commi da 54 a 89, Legge 190/2014.

[2] Cfr. RM 147/E/2017.

41105-Risposta 224_22_luglio_2020_.pdfApri