

**INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E SISMA-BONUS:
LA CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA**

prof. avv. Paola ROSSI

*Associato di diritto tributario nell'Università del Sannio
Ricercatrice area fiscale Fondazione Nazionale dei Commercialisti*

Avezzano, 8 febbraio 2018

Teatro dei Marsi

OGGETTO

Ai condomini, beneficiari della detrazione d'imposta per particolari interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni di edifici e per gli interventi che prevedono l'adozione di misure antisismiche da cui derivi una riduzione del rischio che determini un passaggio ad una classe di rischio inferiore, viene data la possibilità di cedere il credito di imposta corrispondente alla detrazione per le spese relative ai predetti interventi sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021

RIFERIMENTI

D.L. 4 giugno 2013, n. 63, artt. 14 e 16

Agenzia delle entrate, provv. 22 marzo 2016, prot. n. 43434

Agenzia delle entrate, provv. 8 giugno 2017, prot. 108572

Agenzia delle entrate, provv. 8 giugno 2017, prot. n. 108577

Agenzia delle entrate, prot. 28 agosto 2017, prot. n. 165110

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 per la riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali, i contribuenti che si trovino nella c.d. “*no tax area*” (incapienti) possono cedere ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi **un credito pari alla detrazione IRPEF spettante, come pagamento di una parte del corrispettivo**

I contribuenti interessati sono i condomini che non possono usufruire della detrazione in quanto hanno un’imposta annua lorda dovuta inferiore alle detrazioni spettanti

Sono incapienti i contribuenti che nell’anno precedente a quello in cui hanno sostenuto le spese si trovavano nelle condizioni previste:

- dall’art. 11, comma 2 TUIR;
- dall’art. 13, comma 1, lett. a) TUIR;
- dall’art. 13, comma 5 lett. a) TUIR

Con provvedimento del **22 marzo 2016**, l'AdE ha individuato le modalità di cessione del credito, disponendo che:

- ❑ la situazione di incapienza deve sussistere **nel periodo di imposta 2015**;
- ❑ il credito cedibile è **pari al 65%** delle spese poste a carico del singolo condomino in base alla tabella millesimale di ripartizione, e riguarda le spese sostenute nell'anno 2016, anche se riferite ad interventi iniziati in anni precedenti;
- ❑ la volontà di cedere il credito deve risultare **dalla delibera dell'assemblea** che approva gli interventi di riqualificazione energetica, oppure da una specifica comunicazione inviata successivamente al condominio. Il condominio deve comunicare questa volontà ai fornitori che, a loro volta, devono accettare in forma scritta, la cessione del credito a titolo di parziale pagamento del corrispettivo per i beni ceduti o i servizi prestati

- ❑ il credito ceduto ha le stesse caratteristiche della detrazione teoricamente spettante al condomino e, quindi, il fornitore potrà utilizzarlo **in 10 quote annuali di pari importo**, a partire dal periodo di imposta successivo a quello in cui è stata sostenuta la spesa di riqualificazione energetica. In particolare, il credito è utilizzabile in compensazione, a partire **dal 10 aprile 2017** e mediante il modello F24, esclusivamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'AdE
- ❑ la quota di credito non fruita nell'anno può essere riportata nei periodi di imposta successivi ma non può essere chiesta a rimborso

Inoltre, per verificare la correttezza della cessione della detrazione da parte del condomino e della fruizione del credito da parte dei fornitori, è previsto che:

- ❑ il condomino paghi, entro il 31 dicembre 2016, le spese corrispondenti alla parte non ceduta sotto forma di credito, mediante apposito bonifico bancario o postale;
- ❑ il condominio comunichi telematicamente all'AdE una serie di dati, attraverso l'amministratore di condominio o, se non obbligati alla relativa nomina, attraverso il condomino incaricato.

I dati da comunicare sono:

- il totale della spesa sostenuta nel 2016;
- l'elenco dei bonifici effettuati;
- il codice fiscale del condomini che hanno ceduto il credito;
- l'importo del credito ceduto da ciascun condomino;
- il codice fiscale dei fornitori cui il credito è stato ceduto e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi

La comunicazione va fatta, utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline dell'AdE, entro il **31 marzo 2017**. Il condomino è inoltre tenuto ad informare i fornitori dell'avvenuto invio della comunicazione

SANZIONI

Se viene accertata **la non spettanza**, anche parziale, della detrazione in capo al condomino, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di sanzioni e interessi

Se viene accertata **l'indebita fruizione**, anche parziale, del credito da parte del fornitore, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di sanzioni e interessi

Sanzioni (art. 1, comma 2 D.Lgs. n. 471/1997), ossia quelle previste in caso di mancato riconoscimento totale o parziale della detrazione

(**dal 90% al 180%** della maggiore imposta o della differenza del credito, aumentata della metà quando la violazione è realizzata mediante l'utilizzo di documentazione falsa o per operazioni inesistenti, mediante artifici o raggiri, condotte simulatorie o fraudolente)

La Legge di bilancio 2017 (art. 1, comma 2) e successivamente la Manovra Correttiva 2017 (D.L. n. 50/2017 art. 4-*bis*) hanno modificato la disciplina della cessione, prevedendo:

- **l'ampliamento delle tipologie di interventi di riqualificazione energetica** per i quali è possibile optare per la cessione del credito (detrazione nella maggior misura del 70% - 75%);
- la possibilità che la detrazione possa essere ceduta anche **ad ad altri soggetti privati diversi dai fornitori**, i quali possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto dai condomini;
- l'ampliamento dell'arco temporale di sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione cedibile sotto forma di credito di imposta (spese sostenute **dall'1.1.2017 al 31.12.2021**)

Con il provvedimento del 28 agosto 2017, sono state definite le modalità di cessione dei crediti da parte dei soggetti incapienti e degli altri beneficiari, con riferimento alle spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021

CREDITO CEDIBILE

Per i **soggetti incapienti**, il credito d'imposta cedibile corrisponde:

1. alla detrazione del 65% delle spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021, per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici;
2. alla detrazione del 70% delle spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021, per gli interventi condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso;
3. alla detrazione del 75% delle spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021, per interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la quantità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico (26 giugno 2015)

Le maggiori detrazioni di cui al numero 2 e 3 vanno calcolate su un ammontare complessivo non superiore a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

CREDITO CEDIBILE

Tutti gli **altri soggetti**, diversi dagli incapienti, possono cedere solo il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni indicate nei precedenti punti 2 e 3 (detrazione del 70 e del 75%)

Il condomino può cedere **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 di imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito di imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile

Chi riceve il credito può cedere, in tutto o in parte, il credito di imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile

Il credito di imposta diventa disponibile dal **10 marzo** del periodo di imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito di imposta

Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal **10 marzo** del periodo di imposta successivo a quello in cui fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo

La cessione può essere disposta a favore **(per quanto attiene ai soggetti incapienti):**

- dei fornitori dei beni e servizi che hanno eseguito gli interventi;
- di altri soggetti privati (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);
- di istituti di credito e intermediari finanziari

I cessionari hanno, a loro volta, la facoltà di cessione

E' esclusa la cessione del credito a favore delle pubbliche amministrazioni

Per quanto attiene i **beneficiari diversi dagli incapienti**, questi ultimi non possono cederlo agli istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche

I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di cessione

Il condomino che cede il credito, se i dati della cessione non sono stati già indicati nella delibera condominiale che approva gli interventi, deve comunicare all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo di 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 ai propri dati

L'amministratore del condominio effettua le seguenti operazioni:

- comunica annualmente all'AdE i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente. **In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace;**
- consegna al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'AdE

COME AVVIENE LA CESSIONE

I condomini appartenenti ai c.d. “condomini minimi” che, non avendo l’obbligo di nominare l’amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito incaricando ad un condomino di effettuare gli adempimenti con le stesse modalità previste per gli amministratori di condominio

L’AdE rende **visibile nel “cassetto fiscale”** del cessionario il credito che gli è stato attribuito. Tale credito potrà essere utilizzato solo dopo la relativa accettazione, che deve avvenire attraverso le funzionalità rese disponibili nello stesso “cassetto fiscale”. Le informazioni sull’accettazione del credito da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel “cassetto fiscale” del cedente

Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, deve darne comunicazione all’AdE utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che attribuirà il credito al nuovo cessionario con la stessa procedura in precedenza descritta

Il credito di imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, va ripartito in 10 quote annuali di pari importo. Tali quote sono utilizzabili in compensazione (ex art. 17 L. n. 241/1997), presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'AdE, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Alla compensazione non si applicano i limiti quantitativi previsti dall'art. 34 L. n. 388/2000

Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue

Nel caso in cui l'importo del credito di imposta utilizzato risulti **superiore** all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni, **il modello F24 viene scartato**

Lo scarto viene comunicato a chi ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta, consultabile attraverso i servizi telematici dell'AdE

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

SANZIONI

Se viene accertata **la non spettanza**, anche parziale, della detrazione in capo al condomino, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di sanzioni e interessi

Se viene accertata **l'indebita fruizione**, anche parziale, del credito da parte del fornitore, il recupero del relativo importo avverrà nei suoi confronti, maggiorato di sanzioni e interessi

Sanzioni (art. 1, comma 2 D.Lgs. n. 471/1997), ossia quelle previste in caso di mancato riconoscimento totale o parziale della detrazione

(**dal 90% al 180%** della maggiore imposta o della differenza del credito, aumentata della metà quando la violazione è realizzata mediante l'utilizzo di documentazione falsa o per operazioni inesistenti, mediante artifici o raggiri, condotte simulatorie o fraudolente)