

Ai gentili clienti
Loro sedi

Cessione delle detrazioni per interventi antisismici e di riqualificazione energetica realizzati sulle parti comuni condominiali

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che **l'art. 1 co. 2 della L. 11.12.2016 n.232**, attraverso la modifica degli artt. 14 co. 2-sexies e 16 co. 1-quinquies del DL 4.6.2013 n. 63 (conv. L. 3.8.2013 n. 90), **ha previsto**, sia nel caso **di interventi antisismici che di riqualificazione energetica** realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, **la possibilità per i contribuenti di cedere**, ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi e ad altri soggetti privati, **un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante**. Con i provv. 8.6.2017 nn. 108572 e 108577, l'Agenzia delle Entrate ha individuato **le modalità con le quali i beneficiari della detrazione IRPEF/IRES per determinati interventi antisismici** e di riqualificazione energetica realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali possono cedere il credito corrispondente a tale detrazione per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021. Per entrambi i tipi di interventi, **possono cedere il credito d'imposta: i) i condòmini**, anche non tenuti a versare l'imposta sul reddito, **a patto che siano teoricamente beneficiari delle suddette detrazioni**; ii) **i cessionari del credito**, che a loro volta **possono effettuare altre cessioni**. **La cessione può avvenire in favore dei fornitori** che hanno effettuato gli interventi **e di altri soggetti privati** (come persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); **sono esclusi istituti di credito**, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche di cui al DLgs. 165/2001. **Il credito d'imposta attribuito al cessionario**, che non sia oggetto di successiva cessione, è **ripartito in un numero fisso di quote annuali di pari importo** ed in particolare: i) **5 quote** per la detrazione spettante **per interventi antisismici**; ii) **10 quote** per quella relativa alla **riqualificazione energetica**.

Premessa

Con i provv. 8.6.2017 nn. 108572 e 108577, l'Agenzia delle Entrate **ha individuato le modalità con le quali i beneficiari della detrazione IRPEF/IRES** per determinati **interventi antisismici e di riqualificazione energetica** realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali **possono cedere il credito corrispondente a tale detrazione** per le spese sostenute **dall'1.1.2017 al 31.12.2021**.

Opzione per la cessione del credito corrispondente alla detrazione

Si ricorda che **l'art. 1 co. 2 della L. 11.12.2016 n. 232**, attraverso la modifica degli artt. 14 co. 2-sexies e 16 co. 1-quinquies del DL 4.6.2013 n. 63 (conv. L. 3.8.2013 n. 90), **ha previsto**, in relazione ai suddetti interventi, **la possibilità per i contribuenti di cedere**, ai fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi e ad altri soggetti privati, **un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante**.

Di seguito si riportano **le tipologie di detrazioni IRPEF/IRES che possono essere cedute** come credito d'imposta.

Interventi relativi a misure antisismiche

L'art. 16 co. 1-quinquies del DL 63/2013 ammette una **detrazione IRPEF/IRES** in relazione **agli interventi antisismici** realizzati sulle **parti comuni di edifici condominiali**:

- nella **misura del 75% delle spese sostenute**, se dalla realizzazione degli interventi derivi **una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe inferiore di rischio**;
- nella **misura del 85% delle medesime spese** se dall'intervento **derivi il passaggio a due classi inferiori di rischio**.

Osserva

La suddetta detrazione:

- **si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000,00 euro**, moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;
- deve essere ripartita in **cinque quote annuali di pari importo**.

Interventi di riqualificazione energetica

L'art. 14 co. 2-quater del DL 63/2013 ammette una detrazione IRPEF/IRES con riferimento agli **interventi di riqualificazione energetica su parti comuni di condomini**:

- nella misura del **70%**, se relative ad **interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio** con **un'incidenza superiore al 25% della superficie** disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- **nella misura del 75%**, se relative ad interventi finalizzati a migliorare **la prestazione energetica invernale ed estiva** e che conseguano almeno la qualità media di cui al DM26.6.2015.

Osserva

La detrazione in esame:

- **si applica su un ammontare delle spese non superiore a 40.000,00 euro**, moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;
- deve essere **ripartita in dieci quote annuali di pari importo**.

Soggetti interessati dall'agevolazione

Per entrambi i tipi di interventi, **possono cedere il credito d'imposta:**

- **i condòmini**, anche non tenuti a versare l'imposta sul reddito, a **patto che siano teoricamente beneficiari delle suddette detrazioni**;
- **i cessionari del credito**, che a loro volta **possono effettuare altre cessioni**.

Osserva

La cessione può avvenire in favore dei fornitori che hanno effettuato gli interventi **e di altri soggetti privati** (come persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); **sono esclusi istituti di credito**, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche di cui al DLgs. 165/2001.

Cessione del credito

Il credito d'imposta che **il condòmino può cedere è determinato sulla base dell'intera spesa approvata** dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, **ripartita tra i condòmini secondo i criteri approvati dall'assemblea** o sulla base **dell'intera spesa sostenuta dal condòmino** nel periodo d'imposta **e pagata dal condominio ai fornitori per la parte non ceduta sotto forma di credito**.

Osserva

Il cessionario **può disporre del credito:**

- **dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo** a quello in cui il **condominio ha sostenuto**

la spesa;

→ nei limiti in cui il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento.

Adempimenti per la cessione del credito

I provvedimenti in esame prevedono **degli adempimenti analoghi**, sia per il condòmino che l'amministratore di condominio, in **relazione alla cessione del credito corrispondente alle detrazioni sopra esposte**. In particolare, **il condòmino che cede il credito deve**, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, **comunicare all'amministratore del 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:

- il **proprio nome, cognome e codice fiscale** e;
- la **denominazione e il codice fiscale del cessionario**.

L'amministratore di condominio, invece, deve:

- ✓ **comunicare annualmente all'Agenzia delle Entrate**, ai fini della dichiarazione precompilata, la denominazione e il codice fiscale del cessionario, **l'accettazione di quest'ultimo del credito ceduto e il suo ammontare**, osservando le modalità individuate dal DM 1.12.2016.
- ✓ **consegnare al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili** sostenute nell'anno precedente dal condominio, **indicando il protocollo telematico della citata comunicazione all'Agenzia delle Entrate**.

Osserva

Il **mancato invio della comunicazione** di cui al primo punto **rende inefficace la cessione del credito**. I c.d. condomini "minimi" – ovvero non tenuti alla nomina dell'amministratore - possono incaricare un condomino della comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Il cessionario, attraverso il proprio "Cassetto fiscale", **può verificare il credito d'imposta ad esso attribuito**, il quale potrà essere utilizzato solo a seguito della relativa accettazione. Le informazioni sull'accettazione **saranno disponibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente**.

Utilizzo del credito in compensazione

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è **ripartito in un numero fisso di quote annuali di pari importo** ed in particolare:

- **5 quote** per la detrazione spettante **per interventi antisismici**;
- **10 quote** per quella relativa alla **riqualificazione energetica**.

Ciascuna quota annuale è **utilizzabile in compensazione orizzontale** ai sensi dell'art. 17 del DLgs. 241/97, **presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici** dell'Agenzia delle entrate. Al riguardo, non si applica il limite previsto dall'art. 34 co. 1 della L. 23.12.2000 n. 388.

Osserva

La quota di credito che **non è utilizzata** nell'anno:

- **può essere utilizzata negli anni successivi;**
- **non può essere richiesta a rimborso.**

Controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria

Qualora venga accertata **la mancata integrazione**, anche parziale, **dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta**, l'Agenzia delle Entrate **provvede al recupero del credito corrispondente nei confronti del condòmino**, maggiorato di interessi e sanzioni.

Osserva

In caso di indebita fruizione, anche parziale, **del credito da parte del cessionario**, invece, **la stessa Agenzia provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti**, maggiorato di interessi e sanzioni.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO