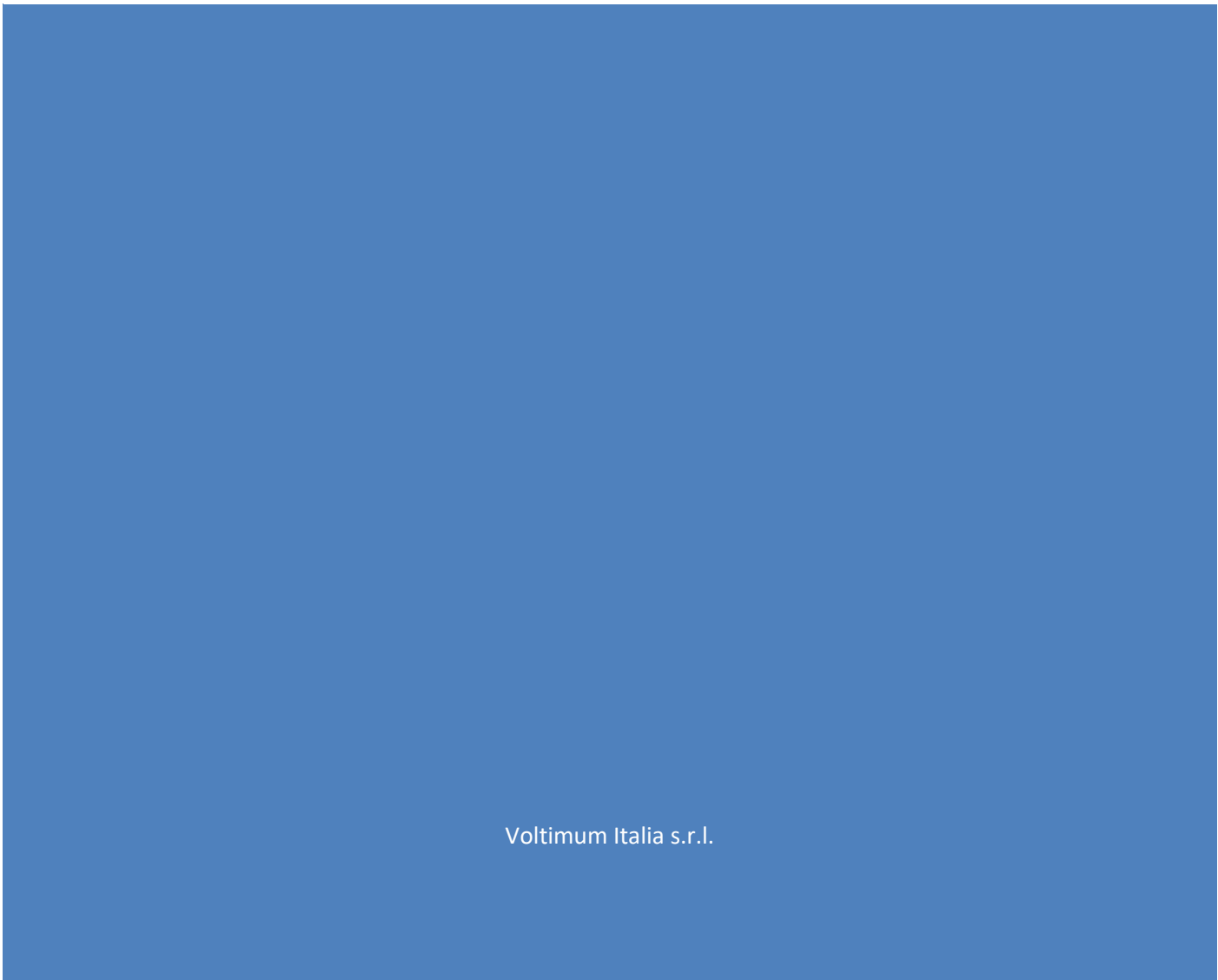




**voltimum**

# LA CESSIONE DEL CREDITO PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI



Voltimum Italia s.r.l.

# Indice

|                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| 1. Inquadramento normativo .....                        | 4 |
| 2. Contribuenti che non ricadono nella no tax area..... | 5 |
| 3. Contribuenti che ricadono nella no tax area.....     | 6 |
| 4. Come funziona la cessione del credito.....           | 7 |
| 5. Cessione anche per interventi antisismici .....      | 8 |

Le informazioni contenute nel presente documento sono tutelate dal diritto d'autore e possono essere usate solo in conformità alle norme vigenti. In particolare Voltimum Italia s.r.l. a socio Unico si riserva tutti i diritti sulla scheda e su tutti i relativi contenuti.

Il materiale e i contenuti presentati nel documento sono stati attentamente vagliati e analizzati, e sono stati elaborati con la massima cura. In ogni caso errori, inesattezze e omissioni sono possibili. Voltimum Italia s.r.l. a socio Unico declina qualsiasi responsabilità per errori ed omissioni eventualmente presenti nel sito.

## 1. Inquadramento normativo

La possibilità di optare, al posto della normale detrazione Irpef, per la cessione del corrispondente credito in caso di interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, è stata per la prima volta introdotta nel nostro ordinamento dalla legge di stabilità 2016 (articolo 1, comma 74 della legge 208/2015).

Tale cessione del credito, però, era riservata ai soli contribuenti "no tax area" ed era prevista solo a favore dei fornitori che avevano effettuato i lavori, escludendo così la cessione a banche e intermediari finanziari. Le modalità operative di questa prima forma di cessione del credito erano state definite dall'Agenzia delle entrate con Provvedimento del 22 marzo 2016.

La legge di bilancio 2017 (legge 11 dicembre 2016, n. 232) ha inizialmente prorogato di un anno - dal 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2017 – la scadenza dell'opzione per i soggetti "no tax area". Non solo: è stata prorogata fino al 31 dicembre 2021 la detrazione del 65% per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali, prevedendo anche percentuali di detrazione più elevate (70% e 75%) in caso si raggiungano determinati indici di prestazione energetica. Contestualmente, e solo per gli interventi che danno diritto alle detrazioni maggiorate del 70% e del 75%, la cessione del credito è stata estesa – con alcune particolarità – anche contribuenti che si non trovano nella "no tax area".

Infine, è stata la cosiddetta "Manovrina fiscale" (decreto-legge 50/2017) a cambiare di nuovo le carte in tavola per i soggetti "no tax area", prevedendo:

- l'ampliamento dell'arco temporale di sostenimento delle spese che danno luogo alla detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta (spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021);
- l'ampliamento delle tipologie di interventi di riqualificazione energetica per i quali è possibile optare per la cessione del credito;
- la possibilità che la detrazione possa essere ceduta anche ad altri soggetti privati diversi dai fornitori (compresi istituti di credito e intermediari finanziari), i quali possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto dai condomini.

Con provvedimento n. 165110 del 28 agosto 2017, l'Agenzia delle entrate ha fornito sia le modalità operative per la cessione del credito, che il quadro aggiornato della disciplina attualmente vigente. Prima di analizzare i contenuti del provvedimento del 28 agosto, vediamo nel dettaglio le caratteristiche specifiche della cessione del credito oggi in vigore per le due tipologie di contribuenti.

Le informazioni contenute nel presente documento sono tutelate dal diritto d'autore e possono essere usate solo in conformità alle norme vigenti. In particolare Voltimum Italia s.r.l. a socio Unico si riserva tutti i diritti sulla scheda e su tutti i relativi contenuti.

Il materiale e i contenuti presentati nel documento sono stati attentamente vagliati e analizzati, e sono stati elaborati con la massima cura. In ogni caso errori, inesattezze e omissioni sono possibili. Voltimum Italia s.r.l. a socio Unico declina qualsiasi responsabilità per errori ed omissioni eventualmente presenti nel sito.

## 2. Contribuenti che non ricadono nella no tax area

La legge di bilancio 2017, oltre a prorogare la detrazione del 65% spettante agli interventi di efficienza energetica realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali, ha introdotto altre due forme di detrazioni maggiorate:

- detrazione del 70%, qualora l'intervento interessi l'involucro del condominio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio;
- detrazione del 75%, qualora l'intervento sia finalizzato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva del condominio e consegua almeno la qualità media di cui al Dm sviluppo economico 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali certificazione energetica).

In entrambi i casi, la detrazione si applica su un ammontare complessivo di spesa non superiore a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Al posto della normale detrazione, i soggetti beneficiari delle detrazioni del 70% e del 75% possono cedere il credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.

Tale opzione è riservata a tutti i contribuenti, senza alcuna limitazione in relazione all'entità del reddito dichiarato.

La cessione del credito è esercitabile a favore di tutti i soggetti privati, compresi i fornitori che hanno effettuato gli interventi; è esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Il credito è utilizzabile dal cessionario (e cioè colui a cui è stato ceduto il credito) in compensazione di debiti tributari e contributivi o, in alternativa, può essere a sua volta ceduto ad altri soggetti.

La detrazione non può in ogni caso essere ceduta alle pubbliche amministrazioni.

### 3. Contribuenti che ricadono nella no tax area

Vediamo innanzitutto che cosa si intende esattamente per contribuenti cosiddetti “incapienti”, cioè ricadenti nella “no tax area”.

Sono “incapienti” tutti quei contribuenti che - nell’anno precedente a quello in cui hanno sostenuto le spese - si trovavano nelle condizioni indicate:

- nell’articolo 11 comma 2 del Tuir: i pensionati con reddito complessivo costituito solo da redditi da pensione non superiori a 7.500 euro, goduti per l’intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro, reddito dell’abitazione principale e relative pertinenze;
- nell’articolo 13 comma 1 lettera a) del Tuir: i lavoratori dipendenti e i contribuenti con redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente con reddito complessivo non superiore a 8.000 euro;
- nell’articolo 13 comma 5 lettera a) del Tuir: i contribuenti con redditi derivanti da lavoro autonomo o da un’impresa minore e i possessori di alcuni “redditi diversi” (indicati nell’articolo 50, comma 1, lettere e, f, g, h e i del Tuir, ad eccezione di quelli derivanti dagli assegni periodici), di importo non superiore a 4.800 euro.

Tali soggetti possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione per le spese (sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021) relative a:

- interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali - detrazione del 65%;
- interventi sull’involucro del condominio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio – detrazione del 70%;
- interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva del condominio e che conseguono consegua almeno la qualità media di cui al Dm sviluppo economico 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali certificazione energetica) – detrazione del 75%.

La cessione può essere effettuata a favore dei fornitori che hanno eseguito gli interventi e di altri soggetti privati, compresi istituti di credito e intermediari finanziari. I cessionari, a loro volta, hanno la facoltà di successiva cessione del credito.

La detrazione non può essere in ogni caso essere ceduta alle pubbliche amministrazioni.

## 4. Come funziona la cessione del credito

Al di là delle differenze specifiche, analizziamo le caratteristiche comuni e i principali adempimenti operativi per la cessione del credito, così come stabiliti dal provvedimento del 28 agosto 2017 dell'Agenzia delle entrate.

Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda spettante (65%, 70% o 75%), variabile in base alla diversa tipologia di intervento.

Il condòmino 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 d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, sempre per la sua quota parte.

Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile.

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 a condizione che il condòmino cedente abbia pagato la parte non ceduta, sotto forma di credito d'imposta. Il credito ceduto ai fornitori diventa, invece, disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura, comprensiva del relativo importo.

Il condòmino che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica 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 la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale.

L'amministratore di condominio:

- comunica annualmente all'Agenzia delle entrate, con le stesse modalità e negli stessi termini disciplinati dal Dm Economia e finanze 1° dicembre 2016 ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata: la denominazione e il codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;
- consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione di cui al punto precedente.

I condòmini appartenenti a condomini per i quali, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore e che non abbiano proceduto a tale nomina, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di comunicare all'Agenzia delle entrate, con le medesime modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio, i dati relativi alla cessione del credito.

Le informazioni contenute nel presente documento sono tutelate dal diritto d'autore e possono essere usate solo in conformità alle norme vigenti. In particolare Voltimum Italia s.r.l. a socio Unico si riserva tutti i diritti sulla scheda e su tutti i relativi contenuti.

Il materiale e i contenuti presentati nel documento sono stati attentamente vagliati e analizzati, e sono stati elaborati con la massima cura. In ogni caso errori, inesattezze e omissioni sono possibili. Voltimum Italia s.r.l. a socio Unico declina qualsiasi responsabilità per errori ed omissioni eventualmente presenti nel sito.

Il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito.

L'Agenzia delle entrate specifica che mediante la funzionalità "Cassetto fiscale" sarà possibile, per il cessionario, visualizzare e accettare il credito d'imposta che gli è stato attribuito. Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

Il cessionario che cede a sua volta il credito deve darne comunicazione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario con le modalità sopra descritte.

Il credito d'imposta, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in 10 quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate. Nel caso in cui il credito sia oggetto di ulteriore cessione, 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 d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare della detrazione disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è "scartato". Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate. La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

## **5. Cessione anche per interventi antisismici**

Merita, infine, ricordare che la legge di bilancio 2017 è intervenuta anche sulle detrazioni fiscali per le spese sostenute per interventi antisismici, stabilendo nuove regole valide dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

È previsto che, in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali e dalla cui realizzazione deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del 75%. Percentuale che sale all'85% qualora dagli interventi derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Al posto della normale detrazione, i soggetti beneficiari delle detrazioni del 75% e dell'85% potranno optare per la cessione del credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.

Il meccanismo della cessione del credito è del tutto analogo a quello precedentemente descritto per gli interventi di efficienza energetica delle parti comuni del condominio.

Le informazioni contenute nel presente documento sono tutelate dal diritto d'autore e possono essere usate solo in conformità alle norme vigenti. In particolare Voltimum Italia s.r.l. a socio Unico si riserva tutti i diritti sulla scheda e su tutti i relativi contenuti.

Il materiale e i contenuti presentati nel documento sono stati attentamente vagliati e analizzati, e sono stati elaborati con la massima cura. In ogni caso errori, inesattezze e omissioni sono possibili. Voltimum Italia s.r.l. a socio Unico declina qualsiasi responsabilità per errori ed omissioni eventualmente presenti nel sito.