

news e informative

CESSIONE DEL CREDITO PER LE DETRAZIONI “MAGGIORATE” SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Due provvedimenti dell’Agenzia delle entrate dello scorso 8 giugno 2017 hanno individuato le modalità con le quali i soggetti beneficiari delle detrazioni spettanti per interventi effettuati sulle parti comuni condominiali possono cedere il credito corrispondente alla predetta detrazione in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi e di altri soggetti terzi (eccezion fatta per istituti di credito e Pubbliche Amministrazioni). Trattasi dei provvedimenti attuativi delle novità introdotte dal 1° gennaio 2017 dalla Legge di Stabilità (L. 232/2016). Il credito può essere ceduto da tutti i condomini teoricamente beneficiari della detrazione, anche se non tenuti al versamento dell’imposta (quindi, sia soggetti “capienti” sia “incapienti”).

Si segnala agli associati che il quadro normativo in materia è in corso di evoluzione a seguito della disposizione contenuta nell’articolo 4-bis, D.L. 50/2017, convertito nella L. 96/2017. Entro fine agosto l’Agenzia delle entrate pubblicherà un nuovo provvedimento per dare attuazione alle novità in esso contenute, che riguardano la possibilità per alcune tipologie di interventi di cedere la detrazione a istituti di credito e intermediari finanziari.

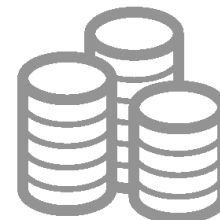
I provvedimenti n. 108572 e n. 108577 dell’8 giugno 2017

Gli interventi oggetto dei provvedimenti n. 108572 e n. 108577 dell’Agenzia delle entrate sono quelli finalizzati:

- all’adozione di misure antisismiche (detrazione ripartita in 5 quote annuali del 75% delle spese sostenute se comportanti una riduzione del rischio sismico ad una classe inferiore di rischio ovvero dell’85% se comportanti una riduzione a due classi inferiori di rischio). In questo caso la detrazione spetta con una soglia di spesa pari a 96.000 euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari di cui si compone il condominio;
- alla riqualificazione energetica dell’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda ed al miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva conseguendo almeno la qualità media definita dal Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (detrazione ripartita in 10 quote annuali del 70% delle spese sostenute nel primo caso e del 75% delle spese sostenute nel secondo caso). In questi casi la detrazione spetta con una soglia di spesa pari a 40.000 euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari di cui si compone il condominio.

La possibilità di cedere la detrazione Irpef/Ires riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese, compresi coloro che non potrebbero fruire della detrazione in quanto l’imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta. I cessionari del credito possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni. Gli interventi che danno diritto alle detrazioni possono essere effettuati fino al 31 dicembre 2021.

Il credito d’imposta cedibile da parte del condomino è determinato sulla base della intera spesa approvata dalla delibera assembleare per l’esecuzione dei lavori, ripartita secondo i criteri approvati dalla assemblea o



sulla base dell'intera spesa sostenuta dal condomino nel periodo di imposta e pagata dal condomino ai fornitori, per la parte non ceduta sotto forma di credito.

Per effettuare la cessione del credito i condomini, se i dati della cessione non sono indicati nella delibera assembleare che approva gli interventi, devono comunicare all'amministratore di condominio entro il 31 dicembre del periodo di imposta di riferimento l'avvenuta cessione del credito indicando anche i dati anagrafici del cessionario e l'accettazione della cessione. L'amministratore di condominio, a sua volta, comunicherà all'Agenzia delle Entrate telematicamente entro il 28 febbraio dell'anno successivo (ai sensi del D.M. 1° dicembre 2016, attuato con il provvedimento n. 19969/2017) i dati del soggetto beneficiario della detrazione: il mancato invio della comunicazione telematica da parte dell'amministratore di condominio renderà inefficace la cessione del credito. L'amministratore del condominio dovrà consegnare al condomino la ricevuta telematica contenente la certificazione delle spese sostenute detraibili a lui imputabili.

L'Agenzia delle entrate renderà visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito a lui spettante, che potrà essere accettato con le funzionalità rese disponibili nel medesimo cassetto fiscale: il credito d'imposta sarà disponibile e utilizzabile in compensazione nel modello F24 (non può essere chiesto a rimborso) esclusivamente attraverso i servizi telematici Entratel/Fisconline a decorrere dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello del sostenimento.

L'applicazione operativa delle nuove disposizioni

Le nuove disposizioni avranno impatto principalmente per quanto riguarda i fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 16, comma 1-*quinquies* e di cui all'articolo 14, comma 2-*quater*, D.L. 63/2013. Infatti, se ad esempio un condominio deve effettuare un intervento antisismico che garantisce una detrazione dall'imposta lorda dei singoli condomini del 75% delle spese sostenute, qualora tutti i condomini siano concordi nel cedere la detrazione fiscale, sarà già possibile in fase di delibera assembleare comunicare questa volontà ai fornitori dell'intervento, che saranno a questo punto liberi di accettare o meno la cessione del credito. Nel caso di accettazione si passerà alla contrattualizzazione di accordi economici tra il condominio e i fornitori in merito al pagamento del prezzo (possibile compensazione parziale del corrispettivo con la cessione della detrazione fiscale). Fattore limitante l'applicazione operativa delle nuove disposizioni è che il cessionario della detrazione fiscale dovrà comunque rispettare la tempistica predefinita per recuperare interamente il proprio credito, derivante dalla detrazione (5 o 10 anni).

Brescia, 27 luglio 2017

per informazioni Ufficio Fiscale Apindustria Brescia:
tel. 03023076 - fax 0302304108 - email fiscale.tributario@apindustria.bs.it