



Circolare informativa per la clientela
n. 29/2017 del 16 ottobre 2017

AGEVOLAZIONI FISCALI RICONOSCIUTE AI CONDOMINI

1. Legge di Bilancio 2017: «sismabonus»
2. Spese sostenute per la riqualificazione energetica
3. Provvedimento delle Entrate per la cessione del «sismabonus»
4. Cessione del credito «ecobonus»
5. Disponibilità del credito nell'«ecobonus» e nel «sismabonus»
6. Adempimenti per la cessione del credito nell'«ecobonus» e nel «sismabonus»
7. Modalità di utilizzazione del credito

Come previsto dalla L. 11.12.2016, n. 232 (Legge di Bilancio 2017), è **cedibile** il **credito corrispondente** alle **detrazioni** spettanti per le **spese** sostenute dall'**1.1.2017 al 31.12.2021** per determinati **interventi** su **parti comuni** del condominio; a tal proposito l'Agenzia delle Entrate ha emanato due Provvedimenti (in realtà sarebbero tre, perché uno sostituisce il precedente) che chiariscono le **modalità operative** di tali cessioni; il primo riguarda gli interventi di **riqualificazione energetica** effettuati su **parti comuni** di edifici che interessano l'**involucro** con incidenza superiore al **25%** della **superficie dipendente lorda** nonché quelli finalizzati a **migliorare** le **prestazioni energetiche invernali ed estive** che conseguono almeno la **qualità media** di cui al D.M. 26.6.2015 del Ministero dello Sviluppo economico; il secondo riguarda la **cessione** del **credito** relativo alla **detrazioni** per gli **interventi** relativi all'**adozione** di **misure antisismiche** e all'esecuzione di opere per la **messa in sicurezza statica** effettuate sulla **parti comuni** di **edifici** dalle quali derivi una **riduzione** del **rischio sismico**.

1. Legge di Bilancio 2017: «sismabonus»

L'art. 1, co. 2-3, L. 11.12.2016, n. 232 (Legge di Bilancio 2017), dispone la **proroga** di **un anno**, fino al 31.12.2017, della misura della **detrazione** al **50%** per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**.

Per il periodo compreso tra l'**1.1.2017** e il **31.12.2021** è stata introdotta una **detrazione di imposta** del **50%**, fruibile in **5 rate annuali** di pari importo, per le spese sostenute per l'adozione di **misure antisismiche** su **edifici** ricadenti nelle **zone sismiche ad alta pericolosità** (zone 1, 2 e 3), per un **importo complessivo** pari a **96.000 euro** per unità immobiliare per ciascun anno, cd. «**sismabonus**». La detrazione fiscale sale al **70%** della **spesa sostenuta** se dalla realizzazione degli interventi concernenti l'adozione di misure antisismiche deriva una **riduzione** del **rischio sismico** che determina il passaggio a una **classe** di rischio **inferiore**. La **detrazione fiscale aumenta** all'**80%** se dall'intervento deriva il passaggio a **due classi** di rischio inferiori.

Se gli interventi concernenti l'adozione di misure antisismiche sono realizzati sulle parti comuni di edifici **condominiali**, le detrazioni di imposta spettano, rispettivamente, nella **misura** del **75%** (passaggio di **una classe di rischio inferiore**) e dell'**85%** in base all'**entità** del **miglioramento** della classe di rischio, e sono calcolate su un ammontare delle spese **non superiore a 96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio.

Tra le spese **detraibili** per la realizzazione degli interventi antisismici rientrano anche quelle effettuate per la **classificazione** e la **verifica sismica** degli immobili.

Cessione del credito del «sismabonus»

Per tali interventi, a **decorrere dall'1.1.2017**, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari **possono optare** per la **cessione** del corrispondente **credito** ai **fornitori** che hanno effettuato gli interventi nonché a **soggetti privati**, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile.

È **esclusa** la **cessione** ad **istituti di credito** ed **intermediari finanziari**.

Come accennato, tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, a decorrere dall'1.1.2017, rientrano anche le spese effettuate per la **classificazione** e la **verifica sismica** degli immobili.

Le nuove detrazioni previste per le misure antisismiche degli edifici **non** sono **cumulabili** con agevolazioni **già spettanti** per le **medesime finalità** sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28.2.2017

Il D.M. 28.2.2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha stabilito le **linee guida** per la **classificazione** del **rischio sismico** delle **costruzioni** e le **modalità** per l'**attestazione**, da parte di professionisti abilitati, dell'**efficacia** degli interventi effettuati.

In particolare, il progettista dell'intervento strutturale deve **asseverare** (secondo il modello contenuto nell'Allegato B del citato decreto) la **classe** di **rischio** dell'edificio **prima** dei lavori e quella conseguibile **dopo** l'**esecuzione** dell'**intervento progettato**.

Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, se nominato per legge, dopo l'ultimazione dei lavori e del collaudo devono **attestare** la **conformità** degli **interventi eseguiti** al **progetto** depositato.

2. Spese sostenute per la riqualificazione energetica

Con la L. 232/2016 è stata **prorogata** fino al **31.12.2017** la **detrazione fiscale** del **65%** per gli interventi di **efficientamento energetico**.

La detrazione del 65% si applica anche alle **spese documentate** e rimaste a **carico** del contribuente per interventi relativi a **parti comuni** degli **edifici condominiali** o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal **6.6.2013 al 31.12.2021**, cd. «**ecobonus**».

In questo caso la detrazione sale al **70%** per gli **interventi** sull'**involucro** con un'incidenza superiore al **25%** della **superficie** dell'edificio, e al **75%** per il **miglioramento** della **prestazione energetica invernale e estiva**, e si applica su un **importo complessivo** di spesa **non superiore a 40.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La **sussistenza** di tali condizioni deve essere **asseverata** da **professionisti abilitati**.

I beneficiari possono **optare** per la **cessione** del **credito** ai **fornitori** che hanno effettuato gli interventi ovvero ad **altri soggetti privati**, quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti. È fatto **divieto**, salvo quanto modificato dalla Manovra Correttiva 2017, la **cessione** del credito a **istituti di credito**.

Novità contenute nella Manovra correttiva 2017

L'art. 4-bis, D.L. 24.4.2017, n. 50, conv. con modif. dalla L. 21.6.2017, n. 96 (cd. Manovra correttiva 2017), **modifica** la disciplina in materia di **cessione** delle **detrazioni** spettanti per interventi di **incremento** dell'**efficienza energetica** nei **condomini**.

Come si evince dalla scheda di studio della Camera dei Deputati del Senato che ha accompagnato il percorso del D.L. in commento, è stato modificato l'art. 14, D.L. 4.6.2013, n. 63, conv. con modif. dalla L. 3.8.2013, n. 90, in tema di **detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica** degli edifici. In particolare il co. 1, lett. a), sostituisce il co. 2-ter prevedendo che i **soggetti incapienti** (pensionati, dipendenti e autonomi, cd.

«no tax area») possono **cedere** la **detrazione fiscale** loro spettante ai **fornitori** che hanno effettuato i lavori per le spese sostenute dall'**1.1.2017 al 31.12.2021** (in luogo del previgente 31.12.2017) per gli interventi di **riqualificazione energetica** di parti comuni degli edifici condominiali.

Tra gli interventi interessati sono compresi quelli, disciplinati dalla L. 232/2017, che danno luogo alle **detrazioni maggiorate** del **70%** nel caso di interventi che interessano **più del 25%** della **superficie disperdente** dell'edificio, e del **75%** in caso di **interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva** e che conseguano determinati **standard** (art. 14, co. 2-quater, D.L. 63/2013).

Si prevede, inoltre, la possibilità di **cedere il credito d'imposta** anche ad **altri soggetti privati**, con la facoltà di **successiva cessione** del credito. Per tali soggetti viene quindi **eliminato il divieto** di **cedere** il credito ad **istituti di credito** e ad **intermediari finanziari**.

La cessione è **consentita** purché le condizioni di **incapienza sussistano** nell'**anno precedente** a quello di **sostenimento delle spese**.

I soggetti **cessionari** hanno titolo a godere di un credito d'imposta in misura **pari** alla **detrazione** ceduta, **fruibile in 10 quote annuali** di eguale importo.

Il credito d'imposta è **utilizzabile esclusivamente in compensazione**.

Novità in materia di controlli sugli interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni

Il co. 1, lett. b), del citato art. 4-bis, D.L. 50/2017, sostituisce il co. 2-quinquies relativo ai **controlli** dell'**Enea** sulla **sussistenza dei requisiti** per **beneficiare** delle **detrazioni in quota maggiorata** per gli interventi di **riqualificazione energetica** di **parti comuni** degli **edifici condominiali** che interessino l'**involucro** dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (70%) ovvero per gli interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno una determinata qualità media (75%).

A seguito delle **modifiche** apportate si prevede che tali controlli siano **effettuati** con procedure e modalità **disciplinate** con **D.M.** del Ministro dello Sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, da emanare entro il **30.9.2017**.

Per tali controlli da parte dell'Enea è autorizzata la spesa di 500 mila euro per il 2017 e di 1 milione di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2021 (modifiche all'art. 14, co. 2-quinquies, D.L. 63/2013).

Soggetti beneficiari degli interventi di riqualificazioni

Il co. 1, lett. c), dell'art. 4-bis, D.L. 50/2017, modifica il co. 2-sexies dell'art. 14, D.L. 63/2013 (introdotto dalla L. 232/2016) al fine di chiarire che per gli interventi di **riqualificazione energetica** di parti comuni degli edifici condominiali che danno diritto alle **detrazioni maggiorate** del **70%** e del **75%**, a decorrere dall'1.1.2017, per i **soggetti beneficiari diversi** da quelli che si trovano nella «no tax area» (indicati al co. 2-ter) rimane **ferma l'esclusione** della **cessione** ad **istituti di credito** e ad **intermediari finanziari** (abolita invece per gli incapienti).

Tali soggetti possono quindi esercitare l'opzione per la cessione del credito ai **fornitori** che hanno **effettuato** gli interventi nonché a **soggetti privati**, con la possibilità che il **credito** sia **successivamente cedibile**, ma non ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

3. Provvedimento delle Entrate per la cessione del «sismabonus»

Con il Provvedimento 8.6.2017, prot. 108572 («Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico»), l'Agenzia delle Entrate ha definito, come stabilito dalla L. 232/2016, le **modalità** di **cessione** dei

crediti ai fornitori delle detrazioni spettanti per le **spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021**, per determinati interventi che riguardano lavori effettuati sulle **parti comuni di edifici**.

Soggetti che possono cedere il credito «sismabonus»

Il credito d'imposta può essere **ceduto** dai:

- **condomini**, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano **teoricamente beneficiari** della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di misure antisismiche;
- **cessionari del credito**, i quali a loro volta possono effettuare **ulteriori cessioni**.

Il credito d'imposta può essere ceduto **in favore**:

- dei **fornitori dei beni e dei servizi necessari** alla **realizzazione** degli interventi di misure antisismiche;
- di **altri soggetti privati persone fisiche**, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti.

È **esclusa** la cessione del credito in favore di **istituti di credito e intermediari finanziari**, nonché delle **Amministrazioni pubbliche** di cui al D.Lgs. 30.3.2001, n. 165. Si evidenzia che le Amministrazioni pubbliche interessate sono tutte le Amministrazioni dello Stato, compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende e le Amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le Amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale, l'Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (Aran) e le Agenzie di cui al D.Lgs. 30.7.1999, n. 300. Fino alla revisione organica della disciplina di settore rientra nella categoria di «pubblica amministrazione» anche il Coni.

Il Provvedimento evidenzia, inoltre, che anche 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 d'imposta dal condominio, anche sotto forma di **cessione del credito d'imposta ai fornitori**, per la quota a lui imputabile.

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

4. Cessione del credito «ecobonus»

Con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 28.8.2017 dal titolo «*Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici, ai sensi del comma 2-ter dell'articolo 14, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90 nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi del comma 2-sexies del medesimo articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 già disciplinate con provvedimento 8 giugno 2017*» la stessa Agenzia torna ad occuparsi della **cessione del credito** in materia di «**ecobonus**», alla luce delle **novità** introdotta dalla D.L. 50/2017; il Provvedimento sostituisce quello emanato pochi mesi prima, più precisamente l'8 giugno, dalle stesse Entrate.

Distinzione tra soggetti che ricadono nella «no tax area»

Per effetto delle novità introdotte dal Legislatore con il D.L. 50/2017, l'ambito della cessione del credito è **diversificato** a seconda che:

- il soggetto contribuente **ricade** nella cd. «**no tax area**»: in tale casistica il credito **può** essere **ceduto** a favore:
 - dei **fornitori** che hanno eseguito gli interventi;
 - di **altri soggetti privati, compresi gli istituti di credito**.

La detrazione **non può** essere **ceduta** a **pubbliche Amministrazioni**;

- il soggetto contribuente **non ricade** nella cd. «**no tax area**»: in tale casistica il credito può essere ceduto a favore:
 - dei **fornitori** che hanno eseguito gli interventi;
 - di **altri soggetti privati, esclusi banche e intermediari finanziari**.

I cessionari, a loro volta, hanno la facoltà di **successiva cessione** del credito; anche in questo caso la detrazione **non può** essere **ceduta** alle **pubbliche Amministrazioni**.

Credito cedibile

Come anticipato, il Provvedimento evidenzia che il credito d'imposta cedibile spetta nella misura del **70%** delle **spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021**, se relative ad interventi condominiali che interessino l'**involucro** dell'edificio con un'incidenza superiore al **25%** della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, e nella misura del **75%** delle **spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021**, se relative ad interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la **qualità media** di cui al D.M. 26.6.2015.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese **non superiore a euro 40.000** moltiplicato per il **numero** delle **unità immobiliari** che compongono l'edificio e deve essere ripartita in **10 quote annuali** di pari importo.

Per i soli soggetti ricadenti nella «**no tax area**» il **credito cedibile** corrisponde altresì alla **detrazione** disciplinata dall'art. 14, co. 2-ter, D.L. 63/2013, spettante nella misura 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, da ripartire in **10 quote annuali di pari importo**.

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**, per la quota a lui imputabile.

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

5. Disponibilità del credito nell'«ecobonus» e nel «sismabonus»

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 sempre che il condòmino cedente abbia contribuito al relativo **sostentamento** per la parte **non ceduta** sotto forma di credito d'imposta. Il credito d'imposta ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha **emesso fattura** comprensiva del relativo importo.

6. Adempimenti per la cessione del credito nell'«ecobonus» e nel «sismabonus»

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** del condominio:

- **comunica annualmente** all'**Agenzia delle Entrate**, con le stesse modalità e negli stessi termini disciplinati dal D.M. 1.12.2016 ai fini dell'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.

I condòmini appartenenti a condomini per i quali, ai sensi dell'art. 1129 c.c., **non vi è obbligo di nominare l'amministratore** e che **non** abbiano **proceduto** a tale nomina, possono cedere il credito d'imposta **incariando 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.

Il **mancatoinvio** della **comunicazione** rende **inefficace** la **cessione del credito**.

7. Modalità di utilizzazione del credito

In entrambi i casi «sismabonus» e «ecobonus» il credito di imposta **non oggetto di successivaceSSIONE** è utilizzabile in **compensazione**, senza applicazione dei limiti previsti dall'art. 34, L. 388/2000, mediante il Mod. F24, da trasmettere **esclusivamente** attraverso i **servizi telematici** dell'Agenzia delle Entrate.

La quota di credito **non fruita** nel periodo di spettanza è **riportabile** nei **periodi di imposta successivi**, ma **non può** essere **chiesta a rimborso**.