



Informativa per la clientela di studio

del 05.10.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Ecobonus. La cessione del credito fiscale per i soggetti della no-tax area

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza delle modalità di cessione della detrazione fiscale per interventi di efficientamento energetico su parti condominiali in favore di banche e intermediari finanziari per i soggetti rientranti nella no-tax area.

Premessa

Con un apposito Provvedimento pubblicato in data 28 agosto sul proprio sito istituzionale l'Agenzia delle Entrate ha reso note le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di efficientamento energetico su parti condominiali **anche in favore di banche e intermediari finanziari per i soggetti rientranti nella no-tax area**. Analizziamo quelli che sono le disposizioni operative contenute nel Provvedimento richiamando i soggetti interessati nonché le novità introdotte dalla Manovra correttiva.

La Legge di Bilancio 2017, in materia di interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni condominiali prevede una detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 nella misura del **70%**, se relative ad interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e 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 Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.



Per effetto della Manovra correttiva e della relativa Legge di conversione (Legge 96/2016) i contribuenti rientranti nella c.d. no tax area in luogo della detrazione per interventi di efficientamento energetico su parti condominiali, **65%, 70% e 75%**, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, ovvero ad altri soggetti privati, **compresi Istituti di credito e intermediari finanziari** con la facoltà di successiva cessione del credito. **La cessione è consentita purché le condizioni di incapienza sussistano nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese.**

Le modalità di attuazione delle disposizioni appena citate sono definite con Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata della Legge di conversione della Manovra correttiva (D.L. 50/2017). **Il provvedimento in commento è stato dunque adottato in data 28 agosto.**



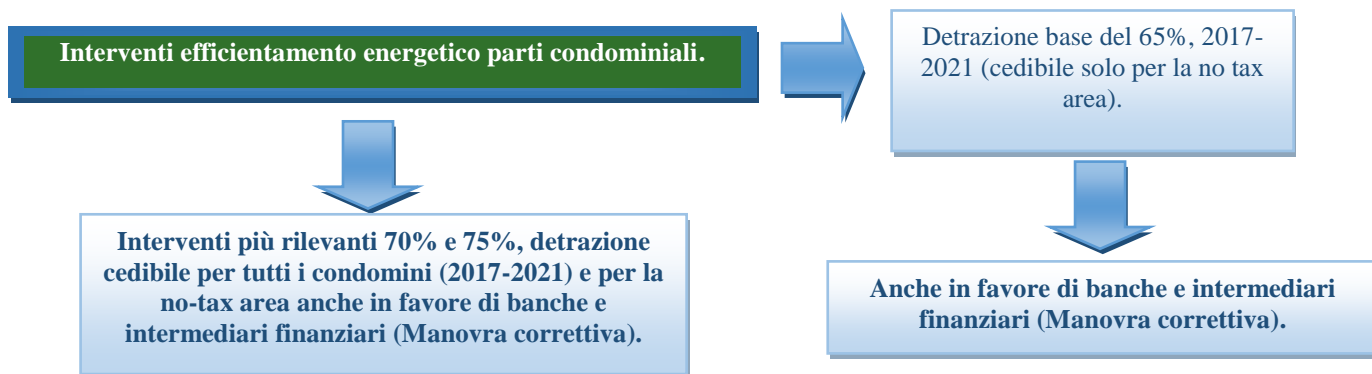
Prima dell'intervento della Manovra correttiva la Legge di Bilancio (Legge n°232/2016) prevedeva che il credito d'imposta, derivante dall'effettuazione di lavoro di efficientamento energetico su parti condominiali che danno diritto alle maggiori detrazioni (70% e 75%), poteva essere ceduto anche per coloro che non rientrano nella no-tax area, in favore:

- a) dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- b) di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed Enti.

Era però esclusa la cessione del credito in favore di Istituti di credito e intermediari finanziari; esclusione dunque che viene meno **per i soggetti rientranti nella no tax area** per effetto della Manovra correttiva come modificata dalla Legge di conversione 96/2017.



In sostanza per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che danno diritto alle detrazioni maggiorate del 70 e del 75 per cento, a decorrere al 1° gennaio 2017, per i soggetti beneficiari diversi da quelli che si trovano nella no tax area (comma 2-quater del D.L. 63/2013) rimane ferma l'esclusione della cessione ad Istituti di credito e ad intermediari finanziari (**abolita invece dalla manovra correttiva per gli incapienti anche per la detrazione base del 65%**). In ogni caso la detrazione base del 65% è solo cedibile per la no-tax area.



Adempimenti cessione credito fiscale Ecobonus No-tax area

Proprio nell'ambito dei lavori condominiali di efficientamento energetico si inserisce il Provvedimento A.D.E. del 28 agosto che fa seguito ad un ulteriore documento di prassi, ora in toto sostituito, pubblicato prima dell'intervento normativo di cui alla Manovra correttiva, **disciplinando la possibilità per gli stessi condomini** in alternativa alla detrazione per interventi di efficientamento energetico, **la cessione del credito fiscale in favore di altri soggetti privati quali, fornitori dei beni e dei servizi necessari per i lavori di eff.energetico, persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti, e per i soggetti rientranti nella c.d no-tax area anche in favore di istituti di credito e intermediari finanziari.** La no-tax area (art.11 comma 2 del T.U.I.R.; art.13, comma 5, lettera a del T.U.I.R.) nel contesto specifico trattato, riguarda tutti i soggetti i possessori di redditi esclusi dalla imposizione ai fini dell'IRPEF o per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni di cui all'art. 13 del TUIR sopra richiamato.

Chi effettivamente può cedere il credito fiscale a Banche e intermediari finanziari.



LA NO-TAX AREA

- ➔ art. 11, comma 2 del TUIR, i contribuenti al cui reddito complessivo concorrono soltanto redditi di pensione non superiori a 7.500 euro, goduti per l'intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro e il reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze;
- ➔ art. 13, comma 1, lettera a) del TUIR, ossia i contribuenti con reddito complessivo non superiore a 8000 euro al quale concorrono uno o più redditi di cui agli artt. 49, con esclusione di quelli indicati al comma 2, lettera a) (pensioni ed assegni equiparati), e 50, comma 1, lettere a), b), c), c-bis), d), h-bis) e l);
- ➔ art. 13, comma 5, lettera a) del TUIR, cioè i contribuenti con reddito complessivo non superiore a 4.800 euro al quale concorrono uno o più redditi di cui agli articoli 50, comma 1, lettere e), f), g), h) e i), ad esclusione di quelli derivanti dagli assegni periodici al coniuge indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c), fra gli oneri deducibili, o di cui agli artt. 53, 66 e 67, comma 1, lettere i) e l) del TUIR.

PASSAGGI OPERATIVI CESSIONE CREDITO FISCALE PER LA NO TAX AREA

Credito cedibile	Il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione fiscale 65%,70% e 75% per interventi di efficientamento energetico su parti condominiali.
Individuazione del credito	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. La disposizione riguarda, inoltre, i soggetti IRES e i cessionari del credito che possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni.
Chi può cedere la detrazione in favore di banche e intermediari finanziari?	<ul style="list-style-type: none">➔ I condomini non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito (no tax area per l'anno precedente a quello in cui le spese sono sostenute), a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta per lavori di efficientamento energetico;➔ i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.
Utilizzo del credito da parte del cessionario	Il cessionario, ossia colui che, accetta la cessione del credito, utilizzabile solo in compensazione in F24, può cedere a sua volta, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile, ossia dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta. In sostanza il credito 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.
Adempimenti del condomino	Il condomino 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.



Adempimento condominio	<p>Si seguono le indicazioni (comunicazione all'Agenzia delle Entrate) e gli stessi termini disciplinati dal decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 1° dicembre 2016, relativo alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento:</p> <ul style="list-style-type: none">➔ agli interventi di recupero del patrimonio edilizio;➔ di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali,➔ nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione; <p>il tutto finalizzato all'elaborazione della dichiarazione precompilata. Lo stesso Amministratore è tenuto inoltre a consegnare al condomino 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 sopra.</p>
Condominio minimo	<p>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 d'imposta incaricando un condomino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli Amministratori di condominio.</p>
Condizione risolutiva	<p>Il mancato invio della predetta comunicazione rende inefficace la cessione del credito.</p>
Adempimenti cessionario	<p>Il cessionario, quale in primis il fornitore dei lavori che intende a sua volta cedere il credito a lui spettante, deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia. L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito ceduto che, tuttavia, può essere utilizzato o ulteriormente ceduto solo dopo che sia stato da quest'ultimo accettato con le funzionalità rese disponibili nel medesimo "Cassetto fiscale". Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario sono visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.</p>
Utilizzo del credito da parte del cessionario	<p>Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in dieci quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione in F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.</p>
Quote residue del credito d'imposta	<p>La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.</p>

Distinti saluti