

Bonus “65%” per gli incapienti – Comunicazione on line della cessione del credito

15 Febbraio 2017

L’Agenzia delle Entrate mette a punto la nuova applicazione telematica con la quale è possibile comunicare la cessione del credito d’imposta fatta dai condomini cd. “incapienti” a favore delle imprese che hanno effettuato i lavori, come strumento di pagamento delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali.

Come noto, infatti, l’art. 1, comma 74, della legge n. 208/2015 (Stabilità 2016), ha previsto a favore delle persone fisiche appartenenti alle cd. “fasce deboli”, un regime alternativo di fruizione della detrazione del 65% per interventi, effettuati nel corso del 2016, di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali degli edifici.

In particolare, tali soggetti possono optare, in luogo della detrazione spettante, per la cessione della propria quota di detrazione IRPEF del 65% alle imprese, che hanno realizzato i lavori condominiali, alle quali viene così riconosciuto un corrispondente credito d’imposta, a titolo di pagamento della quota di spese dovute dal soggetto incapiente, secondo le modalità che sono state definite nel Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate n.43434 del 22 marzo 2016.

In sostanza, il credito cedibile è pari alla detrazione IRPEF del 65% delle spese sostenute per gli interventi condominiali, rimaste a carico del condomino “incapiente” sulla base delle tabelle millesimali di ripartizione.

A tal riguardo, si ricorda che l’Agenzia delle Entrate, nella C.M. 20/E/2016, ha chiarito, tra l’altro, che l’impresa che ha eseguito i lavori non è obbligata ad accettare, in luogo del pagamento dovuto, il citato credito d’imposta.

Diversamente, nell’ipotesi in cui l’impresa decida di accettare, per la quota dovuta dal soggetto incapiente, tale modalità di pagamento, gli verrà riconosciuto un credito d’imposta, da utilizzare in dieci rate annuali di pari importo, a partire dal periodo d’imposta successivo a quello in cui riceve il pagamento.

Con riferimento agli aspetti legati agli obblighi di comunicazione, l'Agenzia delle Entrate, al fine di consentire il controllo della cessione ed evitare indebite fruizioni, ha stabilito che il condominio, entro il 31 marzo 2017, dovrà trasmettere telematicamente:

- una comunicazione che indichi il totale delle spese sostenute nel 2016 a titolo di riqualificazione energetica su parti comuni;
- l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento delle suddette spese;
- il codice fiscale dei condomini che hanno ceduto il credito, con l'indicazione del relativo importo;
- il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi.

Per tali comunicazioni l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile la nuova applicazione telematica che il condominio, nella persona dell'amministratore (o, in sua mancanza, qualunque condomino) può utilizzare per l'invio dei suddetti dati.

Si ricorda che, il mancato invio dei citati documenti e dati rende inefficace la cessione del credito da parte dei soggetti cd. "incapienti".

Infine, relativamente alla fase di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria, viene chiarito che qualora venga accertata la non spettanza in capo al condomino incapiente o l'indebita fruizione da parte del fornitore della detrazione (anche se parziale), l'Agenzia delle Entrate provvederà al recupero del relativo importo, maggiorato da interessi e sanzioni.

In ogni caso, viene confermato che:

- la cessione di tale credito può essere effettuata solo nei confronti dei fornitori e delle imprese che hanno realizzato gli interventi di riqualificazione energetica per il condominio, relativamente alle spese sostenute nel corso del 2016 (anche se riferite ad interventi iniziati in anni precedenti);
- è necessario che il condominio abbia effettuato entro il 31 dicembre 2016 il pagamento delle spese ancora dovute mediante bonifico bancario o postale;
- la volontà di cedere il credito fiscale deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi di riqualificazione energetica oppure da un'apposita comunicazione, anche successiva, che il soggetto "incapiente" invia al condominio,

il quale deve provvedere a trasmetterla ai fornitori.

Per completezza, si ricorda che l'art.1, co.2, lett.a, nn.1-3, della legge n. 232/2016 (cd. Bilancio 2017) ha previsto, tra l'altro, per gli interventi di riqualificazione energetica che riguardano l'intero condominio la proroga, fino al 31 dicembre 2021, con un aumento della percentuale di detrazione in ragione dell'intervento effettuato, così come da tempo richiesto dall'ANCE.

Per i suddetti lavori condominiali, inoltre, viene prevista la possibilità di cedere la detrazione alle imprese esecutrici o a "soggetti privati", con esplicita esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

In sostanza, rispetto al meccanismo di cessione del credito d'imposta in vigore già per il 2016, è stata introdotta una modifica che permette la cessione, non solo ai soggetti incapienti e non solo nei confronti delle imprese esecutrici, ma anche di altri soggetti privati.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate, nel Comunicato Stampa del 31 gennaio 2017 ivi allegato, ha confermato che per le spese sostenute dal 2017 al 2021 le modalità attuative ed i tempi di trasmissione dei relativi dati saranno indicati in un nuovo Provvedimento in corso di predisposizione.

[27423-Comunicato stampa del 31 gennaio 2017.pdf](#)[Apri](#)