

PER I SOGGETTI "INCAPIENTI" APPROVATA LA CESSIONE AGLI ISTITUTI DI CREDITO DELLA DETRAZIONE IRPEF PER GLI INTERVENTI CONDOMINIALI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Il provvedimento dell'Agenzia delle entrate n. 165110 del 28 agosto 2017 sostituisce il precedente provvedimento n. 108577 dell'8 giugno 2017 in quanto amplia ai soggetti c.d. "incapienti", cioè i soggetti che non sono tenuti al pagamento dell'Irpef nel periodo di imposta precedente, la possibilità di cedere le proprie quote di detrazione derivanti da interventi condominiali di riqualificazione energetica degli edifici (che beneficiano della detrazione del 65%) ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Per fruire della possibilità di cedere la detrazione Irpef del 65% alle banche, il condomino deve possedere il requisito di incapacienza nel periodo di imposta precedente a quello del sostenimento delle spese da parte del condominio. Nel nuovo provvedimento restano confermate tutte le altre disposizioni previste nel provvedimento n. 108577, cioè la possibilità di cedere la detrazione Irpef per tutti i condomini (alternativamente alla facoltà di recuperare la detrazione Irpef in quote annuali nella propria dichiarazione dei redditi) nel caso in cui i lavori di riqualificazione energetica interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio ovvero siano finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva. In tali casi, la cessione del credito corrispondente alla detrazione non può avvenire a favore degli istituti di credito e degli intermediari finanziari ma solo a favore di:

- fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- altri soggetti privati quali persone fisiche, anche titolari di partita Iva, società ed enti.

È esclusa la cessione del credito in favore delle Amministrazioni pubbliche.

Come formalizzare la cessione del credito corrispondente alla detrazione

Si evidenziano nella tabella sottostante i passaggi utili al fine di formalizzare la cessione del credito derivante dalla detrazione Irpef/Ires per la riqualificazione energetica degli edifici, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Importo della detrazione cedibile	➔	Il condomino può cedere la detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori oppure sulla base delle spese sostenute nel singolo periodo di imposta, in entrambi i casi per la quota a lui imputabile
Comunicazione della cessione del credito all'amministratore	➔	Se i dati del cessionario non sono già indicati nella delibera assembleare, il condomino deve comunicare all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario entro il 31 dicembre del periodo di imposta di riferimento
Obblighi dell'amministratore	➔	L'amministratore di condominio comunica 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 (cessionario), consegnando al condomino la ricevuta

		telematica contenente la certificazione delle spese a lui imputabili. Il mancato invio della comunicazione telematica rende inefficace la cessione del credito
Fruizione del credito da parte del cessionario	➔	L'Agenzia delle entrate renderà visibile nel cassetto fiscale del cessionario il credito d'imposta 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 della spesa, con le stesse scadenze (dieci quote annuali di pari importo) con le quali sarebbe stata recuperata la detrazione originaria. Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario sono visibili anche nel cassetto fiscale del cedente
Condomini minimi senza amministratore	➔	I condomini appartenenti ai condomini minimi che non hanno nominato un amministratore possono cedere il credito di imposta incaricando un condomino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti