

Edilizia e Territorio

Ecobonus e sismabonus, l'Agenzia delle Entrate sblocca anche la cessione del credito per gli incapienti

12 giugno 2017 - Massimo Frontera

Con due provvedimenti firmati l'8 giugno dal direttore dell'Agenzia fiscale vengono attuate le novità previste dalla legge di Bilancio 2017



Più facile deliberare nelle assemblee di condominio gli interventi di efficientamento energetico e quelli per il miglioramento sismico delle parti comuni degli stabili. I due provvedimenti firmati lo scorso 8 giugno dal direttore dell'Agenzia delle Entrate (in attuazione delle ultime novità su ecobonus e sismabonus della legge di bilancio 2017) sciogliono il nodo della cessione del credito, anche per i cosiddetti incapienti. Ora possono entrare in gioco soggetti terzi - diversi dalle persone fisiche - che possono anticipare il finanziamento godendo del credito che viene loro trasferito dai residenti. Anche dai residenti con redditi sotto la soglia degli 8mila euro, e che per questo non avrebbero diritto a fruire della detrazione in quanto non sono tenuti a versare l'imposta. Risolto il problema "tecnico-fiscale", il terreno di discussione si può ora trasferire alle assemblee di condominio e alla valutazione delle proposte di intervento che imprese, fornitori e banche sono ora in grado di proporre su edifici "cielo-terra". La novità è stata salutata con soddisfazione dall'Ance: «Con l'emanazione dei due provvedimenti - afferma l'associazione - il quadro normativo sulle modalità attuative dei "bonus" è sostanzialmente completo e gli interventi di efficientamento energetico

e di prevenzione sismica degli edifici possono essere avviati, anche utilizzando il meccanismo della cessione del credito d'imposta che, ad avviso dell'Ance, dovrebbe consentire l'attuazione dei piani di rigenerazione urbana di cui il Paese necessita».

Nei due provvedimenti delle Entrate, si specifica che il credito d'imposta (sia riferito all'**ecobonus** sia al **sismabonus**): è cedibile da parte del condòmino; è determinato sulla base dell'intera spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori; è utilizzabile dal cessionario in compensazione, anche oltre i limiti annuali di 700mila euro, solo a partire dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo, a seguito della certificazione dell'amministratore relativa alle spese effettivamente sostenute. In alternativa alla compensazione, si consente la possibilità di cedere nuovamente il credito.

E poi c'è la questione incapienti. I due provvedimenti precisano che la possibilità di cedere il credito è consentita anche ai condòmini «non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, a condizione che siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi di cui all'articolo 16 comma 1-quinquies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63».

Più in dettaglio, ecco sintetizzate nei seguenti punti, le principali indicazioni che sono arrivate dall'Agenzia delle Entrate:

- 1) La cessione del credito è possibile nei confronti, oltre che dei fornitori che hanno eseguito i lavori, anche nei confronti di altri soggetti privati, quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti privati (con esclusione di banche ed intermediari finanziari).
- 2) La cessione del credito è possibile anche da parte dei i soggetti Ires e che i cessionari del credito possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni.
- 3) Il credito d'imposta cedibile è determinato sulla base dell'intera spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori ovvero, anche successivamente, sulla base dell'intera spesa sostenuta dal condòmino nel singolo periodo d'imposta e pagata dal condominio ai fornitori.
- 4) I condòmini, se i dati non sono indicati nella delibera assembleare che approva gli interventi, devono comunicare all'amministratore di condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito indicando, oltre ai propri dati, anche la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo e la accettazione della cessione.
- 5) L'amministratore di condominio, a sua volta, comunica all'Agenzia delle entrate negli stessi termini disciplinati dal decreto ministeriale 1° dicembre 2016, l'accettazione del cessionario, la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo e l'ammontare del credito d'imposta ceduto sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente;