

COMUNICATO STAMPA

Ecobonus condominio

Ok alla cessione del credito alle banche per i contribuenti no tax area

I contribuenti che rientrano nella no tax area possono cedere il credito relativo all'ecobonus sui lavori condominiali anche a banche e intermediari finanziari, oltre che a fornitori e imprese edili. Questa possibilità è riservata a chi possiede redditi che sono esclusi dall'imposizione Irpef per espressa previsione o perché l'imposta lorda viene assorbita dalle detrazioni previste dal Tuir. È questa la principale indicazione contenuta nel provvedimento di oggi del Direttore dell'Agenzia, che sostituisce quello dello scorso 8 giugno 2017, a seguito delle modifiche introdotte dall'articolo 4-bis del decreto legge 50/2017, convertito nella legge 96/2017.

Apertura per i contribuenti che ricadono nella "No tax area" - La legge di bilancio 2017 ha previsto che i condòmini beneficiari della detrazione d'imposta per particolari interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni di edifici, possono cedere un credito d'imposta corrispondente alla detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. Tali contribuenti potranno cedere il credito ai fornitori e alle imprese che effettuano i lavori o ad altri soggetti privati, quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti ma non alle banche o agli intermediari finanziari. Il DL 50/2017 ha poi stabilito che per gli interventi di riqualificazione energetica delle parti comuni condominiali, i beneficiari degli incentivi che si trovano nella no tax area (in quanto possiedono redditi esclusi dall'imposizione Irpef per espressa previsione o perché l'imposta lorda è assorbita dalle detrazioni per redditi previste dal Tuir) possono cedere le detrazioni anche alle banche e agli intermediari finanziari. Già per le spese sostenute nel 2016, tali soggetti hanno potuto cedere la detrazione sotto forma di credito d'imposta ai fornitori e alle imprese che hanno effettuato i lavori con esclusione, tuttavia, di banche e intermediari finanziari. Il provvedimento stabilisce, inoltre, che la detrazione non può essere in nessun caso ceduta alle pubbliche amministrazioni.

Chi può cedere il credito - Il credito può essere ceduto da tutti i condòmini teoricamente beneficiari delle detrazioni di imposta per gli interventi di riqualificazione energetica, anche se non tenuti al versamento dell'imposta. La possibilità di cedere il credito, pertanto, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese in questione; i cessionari del credito possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni.

Misura del credito cedibile - Il credito d'imposta cedibile da parte di tutti i condòmini, compresi quelli che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese ricadono nella c.d. no tax area, corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 nella misura del 70%, per gli interventi che interessano l'involucro dell'edificio e nella misura del 75%, per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva degli edifici medesimi. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 40 mila euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. I condòmini che ricadono nella no

tax area possono, inoltre, cedere sotto forma di credito anche la detrazione spettante per gli altri interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici, nella misura del 65% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021.

Gli adempimenti per la cessione - Il condòmino che cede il credito d'imposta, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, deve comunicare all'amministratore di condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione e l'accettazione del cessionario, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo. L'amministratore del condominio comunica annualmente questi dati all'Agenzia delle Entrate con la procedura prevista per l'invio dei dati ai fini della dichiarazione precompilata e consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio. Il mancato invio della comunicazione rende inefficace la cessione del credito. L'Agenzia delle entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito a lui ceduto che può essere utilizzato, o ulteriormente ceduto.

Utilizzo del credito d'imposta in compensazione - Il credito d'imposta è utilizzabile in compensazione mediante il modello F24 esclusivamente attraverso i canali telematici dell'Agenzia. La quota del credito che non è fruita nel periodo di spettanza è riportata nei periodi d'imposta successivi e non può essere chiesta a rimborso. Con successiva risoluzione l'Agenzia istituirà il codice tributo per la fruizione del credito da indicare nel modello F24.

Roma, 28 agosto 2017