

AGEVOLAZIONI

Cessione ecobonus e sismabonus: modalità operative

di Raffaele Pellino

In arrivo i chiarimenti sulle modalità di **cessione del credito d'imposta** legato all'*ecobonus* e al *sismabonus*. Con due recenti provvedimenti, infatti, l'Agenzia delle Entrate, individua le **modalità operative per i condòmini che intendono cedere un credito d'imposta** corrispondente alla **detrazione per le spese sostenute**, nel periodo 01/01/2017 - 31/12/2021, **in relazione ad interventi di riqualificazione energetica** sulle parti comuni di edifici ovvero **interventi che prevedono l'adozione di misure antisismiche**.

Seguiranno due separate risoluzioni con cui verranno istituiti i codici tributo per la fruizione del credito acquisito da indicare nel modello F24.

Per le ipotesi previste dal disegno di legge di conversione del D.L. 50/2017, che amplia la possibilità per i soggetti "**no tax area**" di cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione per gli interventi condominiali di riqualificazione energetica, l'Agenzia precisa che saranno emanate **ulteriori istruzioni**.

Ma veniamo agli **aspetti operativi** oggetto di intervento.

In primo luogo, l'Agenzia delle Entrate affrontando **l'ambito soggettivo** distingue:

- i soggetti che possono cedere il credito d'imposta, ossia **tutti i condòmini**, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, purché siano teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta per gli interventi antisismici o di riqualificazione energetica. La possibilità di cedere la detrazione, pertanto, riguarda "*tutti i soggetti che sostengono le spese in questione, compresi coloro che, in concreto, non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta linda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta. La disposizione riguarda, inoltre, i soggetti Ires e i cessionari del credito che possono, a loro volta, effettuare ulteriori cessioni*";
- dai soggetti **destinatari** del credito d'imposta, ossia **i fornitori che hanno eseguito i lavori** ovvero **altri soggetti privati** quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti; questi, **possono a loro volta cedere il credito ottenuto dai condòmini**.

È, invece, **esclusa la cessione del credito** a favore di istituti di credito, intermediari finanziari e anche delle Amministrazioni pubbliche.

Per quanto riguarda il **credito d'imposta cedibile** si rammenta che questo corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda prevista nella misura:

Ecobonus

- del 70% delle spese sostenute, se relative ad interventi condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;
- del 75%, in caso di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva che conseguono almeno la qualità media di cui al [D.M. MiSE del 26/06/2015](#).

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo;

Sismabonus

- del 75% delle spese sostenute, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe inferiore di rischio inferiore;
- dell'85%, delle medesime spese se dall'intervento deriva il passaggio a due classi inferiori di rischio.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

In entrambi i casi, il **credito d'imposta cedibile** da parte del condòmino è determinato sulla base della intera spesa approvata dalla **delibera assembleare** per l'esecuzione dei lavori, ripartita tra i condòmini secondo i criteri approvati dalla assemblea o sulla base della intera spesa sostenuta dal condòmino nel periodo d'imposta e pagata dal condominio ai fornitori, per la parte non ceduta sotto forma di credito.

Il cessionario può cedere (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 condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;
- nel caso il credito sia ceduto ai fornitori, **dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo**.

Adempimenti per la cessione del credito

Il **condòmino che cede l'intero credito d'imposta**, se i dati della cessione non sono già indicati

nella delibera condominiale, **comunica all'amministratore di condominio**, entro il 31/12 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.

L'amministratore del condominio, a sua volta:

- **comunica annualmente** (entro il 28 febbraio) **questi dati all'Agenzia delle Entrate** con la procedura prevista per l'invio dei dati ai fini della dichiarazione precompilata.
- **consegna al condòmino la certificazione delle spese** a lui imputabili sostenute nell'anno precedente dal condominio, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione.

I condòmini appartenenti a **condomini “minimi”**, per i quali non vi è obbligo di nominare l'amministratore e che non abbiano proceduto a tale nomina, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino ad effettuare la comunicazione alle Entrate; questi per l'adempimento deve far riferimento alle modalità ed ai termini previsti per gli amministratori di condominio.

Il mancato invio della comunicazione rende “inefficace” la cessione del credito.

L'Agenzia, poi, sulla base delle informazioni ricevute e dopo aver ricevuto l'assenso del cessionario, mette a disposizione di quest'ultimo **nel “cassetto fiscale” il credito d'imposta** che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare. Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario saranno visibili anche nel “Cassetto fiscale” del cedente.

Il cessionario che intende **a sua volta cedere** il credito d'imposta **deve darne comunicazione** alle Entrate utilizzando le stesse funzionalità telematiche presenti nel “cassetto fiscale”.

Utilizzo del credito d'imposta

Il *bonus* attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è ripartito in 5 quote annuali di pari importo, in caso di interventi di riduzione del rischio sismico ovvero in 10 quote, per i lavori di riqualificazione energetica, ed è **utilizzabile in compensazione** (senza applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della L.388/2000) **presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici** dell'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

Il credito è utilizzabile dal cessionario alle medesime condizioni applicabili al cedente.

La quota del credito che non è frutta nel periodo di spettanza è **riportata nei periodi d'imposta successivi** e non può essere chiesta a rimborso.

I controlli dell'Amministrazione finanziaria

In entrambi i provvedimenti, l'Agenzia illustra, infine, come procede in caso di controlli. In particolare, è previsto il **recupero dell'importo, maggiorato di interessi e sanzioni** qualora l'Amministrazione accerti:

- in capo al condòmino, la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione d'imposta;
- in capo al cessionario, l'indebita fruizione, anche parziale, del credito d'imposta.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)