

AGEVOLAZIONI

Cessione credito ecobonus condominiale: nuove modalità operative

di **Raffaele Pellino**

Per i contribuenti che rientrano nella c.d. “no tax area” è prevista la possibilità di cedere il credito relativo all'*ecobonus* sui lavori condominiali anche a **banche e intermediari finanziari**, oltre che a fornitori e imprese edili. È questa una delle indicazioni fornite dal [provvedimento 28/08/2017](#), che sostituisce quello dello scorso 8/06/2017 a seguito delle modifiche introdotte dall'[articolo 4-bis del D.L. 50/2017](#); quest'ultimo, infatti, ha:

- esteso fino al **31 dicembre 2021** l'arco temporale di sostenimento delle spese che danno luogo alla detrazione cedibile sotto forma di credito d'imposta;
- previsto la possibilità, per i soggetti che si trovano nella “no tax area”, di cedere la detrazione spettante anche a soggetti privati “diversi” dai fornitori (compresi banche e intermediari finanziari), i quali possono, a loro volta, cedere il credito ottenuto dai condòmini.

Si ricorda che rientrano nella c.d. “no tax area” i contribuenti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovavano nelle condizioni di cui all'[articolo 11, comma 2](#), e dell'[articolo 13, comma 1, lettera a\)](#) e [comma 5, lettera a\), del Tuir](#).

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

-

Ambito soggettivo

In primo luogo, affrontando **l'ambito soggettivo**, l'Agenzia precisa che il credito d'imposta può essere ceduto:

- **dai condòmini**, anche non tenuti al versamento dell'imposta sul reddito, purché teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta per gli interventi di cui all'[articolo 14 commi 2-ter e 2-quater del D.L. 63/2013](#).
- **dai cessionari del credito** i quali, a loro volta, possono effettuare ulteriori cessioni.

Nello specifico, in luogo della relativa detrazione, i suddetti soggetti possono optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta **in favore**:

1. **dei fornitori dei beni e servizi** necessari alla realizzazione degli interventi in esame;
2. **di altri soggetti privati** quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti;
3. **di istituti di credito e intermediari finanziari**, nella sola ipotesi in cui il credito d'imposta sia ceduto dai soggetti che si trovano nella c.d. "no tax area". Tale possibilità è, quindi, preclusa ai contribuenti "diversi" da quelli **incapienti** (anche non tenuti al versamento dell'Irpef); questi, possono cedere sotto forma di credito solo la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali (eseguiti dal 2017 al 2021) previsti dall'[articolo 14, comma 2-quater, del D.L. 63/2013](#).

In ogni caso, è **esclusa la cessione del credito in favore delle Amministrazioni pubbliche** di cui al D.Lgs. 165/2001. Tale divieto si applica, quindi, anche ai contribuenti che rientrano nella "no tax area".

-

Credito cedibile

Il credito d'imposta cedibile da parte di tutti i condomini, 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, **spettante nella misura:**

- del 70% per gli interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- del 75% per gli interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al [decreto MiSE 26/06/2015](#)

.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in 10 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.

Il condòmino può cedere "l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile".

Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale

credito è divenuto “disponibile”. Il credito diventa disponibile 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.

-

Adempimenti per la cessione del credito

Il provvedimento in esame ha, poi, previsto specifici adempimenti sia in capo al condòmino che all'amministratore. Nello specifico, **il condòmino che cede il credito**, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, **comunica all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre 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 all'Agenzia delle Entrate**, con le stesse modalità e negli stessi termini disciplinati dal [D.M. 01/12/2016](#) ai fini della elaborazione della dichiarazione precompilata: la denominazione e il codice fiscale del cessionario, l'accettazione da parte di questi del credito ceduto nonché l'ammontare dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31/12 dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta;
- **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 alle Entrate.

I condòmini appartenenti ai c.d. “**condomini minimi**” che, non avendo l'obbligo di nominare l'amministratore, non vi abbiano provveduto, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio. Il cessionario che intende a sua volta cedere il credito a lui spettante deve darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia.

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

L'Agenzia delle Entrate **rende visibile nel “Cassetto fiscale” del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare** solo a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo “Cassetto fiscale”. Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel “Cassetto fiscale” del cedente.

Il cessionario che cede il credito d'imposta a lui attribuito deve darne comunicazione alle

Entrate utilizzando le funzionalità rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario.

-

Utilizzo del credito d'imposta in compensazione

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è **ripartito in 10 quote annuali di pari importo, utilizzabili in compensazione presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate**, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

Non si applicano i limiti di cui all'[articolo 34 della L. 388/2000](#). Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

Nel caso in cui **l'importo del credito d'imposta utilizzato risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato**. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici delle Entrate. **La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.**



*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 >