

Como, 2.10.2017

INFORMATIVA N. 40/2017

Cessione delle detrazioni spettanti per interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni degli edifici condominiali

INDICE

1 Premessa.....	pag. 2
2 Interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni degli edifici condominiali	pag. 2
2.1 Generalità degli interventi che danno diritto alla detrazione del 65%	pag. 2
2.2 Interventi che determinano un rilevante risparmio energetico e che danno diritto alla detrazione del 70% o 75%	pag. 2
2.2.1 Limite massimo di spesa e ripartizione della detrazione	pag. 2
2.2.2 Attestato di prestazione energetica (APE)	pag. 3
3 Cessione della detrazione spettante (65%, 70% o 75%).....	pag. 3
3.1 I “soggetti incapienti”	pag. 3
3.2 Soggetti a cui è possibile cedere la detrazione	pag. 3
3.3 Credito cedibile	pag. 3
3.4 Adempimenti per la cessione del credito	pag. 4
3.5 Ulteriore cessione del credito	pag. 4
3.6 Utilizzo in compensazione del credito d'imposta ricevuto	pag. 4
3.7 Controlli da parte dell'Amministrazione finanziaria	pag. 4

1 PREMESSA

Le fattispecie previste dalla legge che consentono di cedere l'agevolazione spettante in seguito all'esecuzione di interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici sono:

- interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali che determinano un rilevante risparmio energetico e che danno diritto alla detrazione "maggiorata" del 70% o 75%;
- interventi antisismici sulle parti comuni condominiali degli edifici ubicati nelle zone ad alta pericolosità, che danno diritto alla detrazione "maggiorata" del 75% o 85%.

2 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SULLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

La detrazione IRPEF/IRES riguardante gli interventi di riqualificazione energetica spetta anche per gli interventi effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali.

2.1 GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 65%

Tale detrazione si applica, nella misura del 65%, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

- per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali;
- oppure per gli interventi che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio (es. rifacimento centrale termica con installazione di una caldaia a condensazione, coibentazione del tetto o cappotti in facciate, ecc.);
- sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2021.

2.2 INTERVENTI CHE DETERMINANO UN RILEVANTE RISPARMIO ENERGETICO E CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 70% O 75%

Per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021 per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, la detrazione spetta nella misura:

- del 70%, nel caso in cui tali lavori interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- del 75%, se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva conseguendo almeno la qualità media definita dalla disposizione di legge.

2.2.1 Limite massimo di spesa e ripartizione della detrazione

Per i sopraelencati interventi il limite massimo di spesa è pari a 40.000,00 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La detrazione spettante è ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

2.2.2 Attestato di prestazione energetica (APE)

La sussistenza delle condizioni per beneficiare della detrazione nella misura del 70% e 75% deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante l'APE (attestazione della prestazione energetica degli edifici).

3 CESSIONE DELLA DETRAZIONE SPETTANTE (65%, 70% O 75%)

Per le tipologie di intervento di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali eseguiti dall'1.1.2017 al 31.12.2021 che danno diritto alla detrazione "ordinaria" del 65%, oppure alla detrazione "maggiorata" del 70% o del 75% è prevista la cessione di tale detrazione.

3.1 I "SOGGETTI INCAPIENTI"

La cessione del credito, corrispondente alla detrazione del 65%, 70% o 75%, spettante per le spese relative ai predetti interventi, può essere effettuata anche dai soggetti che non sono tenuti al pagamento dell'IRPEF (c.d. "soggetti incapienti").

Per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021, la condizione di "incapienza" deve sussistere nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese.

3.2 SOGGETTI A CUI E' POSSIBILE CEDERE LA DETRAZIONE

In luogo della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, i contribuenti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito:

- ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi;
- agli altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti.

I suddetti soggetti cessionari possono successivamente cedere il credito ricevuto.

A tal proposito, si precisa che soltanto nel caso in cui il credito sia ceduto dai c.d. "soggetti incapienti", la detrazione può essere ceduta anche in favore di:

- istituti di credito;
- intermediari finanziari.

In ogni caso, la detrazione non può essere ceduta alle amministrazioni pubbliche (tale preclusione riguarda, quindi, anche i condòmini c.d. "incapienti").

3.3 CREDITO CEDIBILE

Il credito d'imposta cedibile da parte del singolo condòmino è determinato sulla base dell'intera detrazione calcolata:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile;
- oppure 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.

STUDIO GORINI

SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI A RESPONSABILITA' LIMITATA

COMMERCIALISTI – REVISORI LEGALI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: segreteria@studiogorini.it - PEC: studiogorini@pec.it

www.studiogorini.it

La cessione del credito non riguarda necessariamente la totalità dei condòmini, bensì rimane a discrezione del singolo comproprietario.

Chi riceve il credito (cessionario) può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito sia divenuto disponibile.

3.4 ADEMPIMENTI PER LA CESSIONE DEL CREDITO

La cessione del credito prevede adempimenti sia in capo al condòmino che all'amministratore del condominio.

3.5 ULTERIORE CESSIONE DEL CREDITO

Se il cessionario cede, a sua volta, il credito ricevuto, dovrà darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

3.6 UTILIZZO IN COMPENSAZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA RICEVUTO

Il credito d'imposta attribuito al cessionario, che non sia oggetto di successiva cessione, è:

- ripartito in 10 quote annuali di pari importo;
- utilizzabile in compensazione con il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.

Il successivo cessionario, che non cede ulteriormente il credito, lo utilizza in compensazione sulla base delle rate residue.

Non è possibile utilizzare il credito d'imposta per un importo superiore all'ammontare disponibile.

La quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.

Esclusione dal limite annuo delle compensazioni

Le compensazioni in esame non rientrano nel limite annuo delle compensazioni con il modello F24 (pari a 700.000,00 euro, elevato a 1.000.000,00 di euro per i subappaltatori edili).

3.7 CONTROLLI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA

L'Amministrazione finanziaria provvederà a verificare i requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione in capo al condòmino nonché l'indebita fruizione del credito da parte del cessionario.

Studio Gorini s.t.p. a r.l.

Informativa n. 40/2017 – pag. 4