

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